Nº 55 — TOMO 291 14 DE AGOSTO DE 1985



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

DIARIO DE SESIONES DE LA CAMARA DE SENADORES

PRIMER PERIODO ORDINARIO DE LA XLII LEGISLATURA

54ª SESION ORDINARIA

PRESIDEN EL DOCTOR ENRIQUE TARIGO Y EL SEÑOR CARLOS JULIO PEREYRA
(Presidente) (2º Vicepresidente)

ACTUAN EN SECRETARIA: LOS TITULARES SEÑORES MARIO FARACHIO Y FELIX B. EL HELOU

SUMARIO

1) TEXTO DE LA CITACION.

"Montevideo, agosto 13 de 1985

La CAMARA DE SENADORES se reunirá, en sesión ordinaria, en régimen de cuarto intermedio, mañana miércoles 14, a la hora 17, a fin de informarse de los asuntos entrados y considerar el siguiente

ORDEN DEL DIA

1º) Continúa la discusión general y particular del proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

(Carp. Nº 217 - Rep. Nº 99 y Anexo I)

2º) Discusión general y particular del proyecto de ley por el que se deroga el inciso final del artículo 410

de la Ley Nº 14.106, de 14 de marzo de 1973 (regularización de profesores precarios).

(Carp. Nº 292 - Rep. Nº 102)

3º) Solicitud de venia del Poder Ejecutivo para exonerar de su cargo a:

— un funcionario de la Dirección Nacional de Correos - Ministerio de Educación y Cultura (Plazo constitucional vence 19 de agosto de 1985)

(Carp. Nº 210 - Rep. Nº 94)

LOS SECRETARIOS."

2) ASITENCIA.

ASISTEN: los señores senadores **Aguirre, Araújo, Batalla, Capeche, Cardoso, Cersósimo, Cigliuti, Fá Robaina, Ferreira, Flores Silva, García Costa, Lacalle Herrera, Martínez Moreno, Mederos, Ortiz, Paz Aguirre, Pozzolo, Ricaldoni, Rondán, Rodríguez Camusso, Senatore, Singer, Tourné, Traversoni, Ubillos Zorrilla y Zumarán.**

FALTAN: con licencia, el señor senador **Jude**; con aviso, el señor senador **Batlle**; sin aviso, el señor senador **Posadas.**

3) ASUNTOS ENTRADOS.

SEÑOR PRESIDENTE (Dn. Carlos J. Pereyra). — Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 17 y 28 minutos)

—Dése cuenta de los asuntos entrados.

(Se da de los siguientes:)

"Montevideo, agosto 14 de 1985.

La Comisión de Asuntos Laborales y Seguridad Social eleva informado el proyecto de ley por el que se establece un régimen de prescripción en materia de acciones laborales.

(Carp. Nº 195)

—Repártase.

La Junta Departamental de Soriano remite nota relacionada con el planteamiento del señor Edil Dr. William Kelland sobre aumento reciente del combustible.

—Téngase presente.

La Junta Departamental de Tacuarembó remite nota relacionada con la creación de un nuevo Juzgado en la ciudad de Tacuarembó.

—Téngase presente.

El señor Andrés Mieres Muró, funcionario de la Comisión Administrativa del Poder Legislativo, interpone recurso de revocación contra la Resolución de la Cámara de Senadores de fecha 24 de julio de 1985.

(Carp. Nº 299)

—A la Comisión de Asuntos Administrativos."

4) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE (Dn. Carlos J. Pereyra). — Se pasa al orden del día.

Continúa la discusión general y particular del proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos. (Carp. Nº 217/85 Rep. Nº 99/85 y Anexo I).

De acuerdo a la lista de oradores anotados, corresponde hacer uso de la palabra al señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Señor Presidente: en este tema, nuestras posiciones —ya lo hemos dicho también fuera de este recinto— "ni la explotación del locatario por el locador ni, viceversa, la expoliación 'exiege' del propietario por el arrendatario".

La Comisión entendió que su deber era colocarse dentro de la máxima latina que se expresa con la manifestación de dar a cada uno lo suyo, "Suum cuique tribuere".

Nostros sabemos, al igual que el Senado y el país, que el derecho de propiedad fue primero un derecho sagrado y, además, inviolable, porque así lo dispuso la Constitución de 1830, consagrando sin duda, un individualismo excesivo, propio de la burguesia revolucionaria francesa, como lo establece la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, de 1789. El adjetivo "sagrado" fue suprimido después, en la Constitución de 1934 —había sido mantenido en la del 19— y, de acuerdo con los textos vigentes desde entonces y en la Carta actual, la propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que tengan interés general.

Quiere decir, entonces, que tanto el "jus utendi" como el "abutendi" de los romanos, tiene limitaciones en esta materia, inclusive en lo que dice relación con los contratos de arrendamiento.

Recordábamos, en el día de ayer, que con la intervención cada vez más intensa del Estado en la regulación de las reciprocidades contractuales —fundamentalmente a partir del año 1943— ese sistema se fue acentuando con el correr del tiempo.

Es conocido, por otra parte, señor Presidente, que esta intervención cada vez más profunda e incisiva del Estado en la regulación de la relación arrendaticia, viene sucediendo no sólo en nuestra legislación, sino también en la de otros países. Es de destacar que en el derecho francés se ha procedido de la misma forma. Concomitantemente con esta posición y con estos propósitos, es necesario atender, también, de consuno el interés de la parte normalmente destinataria de las disposiciones reguladoras en materia contractual para imponerle mayores obligaciones que es, sin duda, la de los propietarios.

Eso es lo que la Comisión ha querido hacer. Es decir, mantener el justo equilibrio y una posición ponderada que contempla, a la vez, a unos y a otros, sobre todo en atención a la actual coyuntura que vive el país.

Podría decir que nosotros —estimo que represento oficiosamente el sentir de la Comisión de Constitución y Legislación— hemos procedido en esta materia, quizá, como decía aquel lúcido hijo de Israel, cuando manifestaba: "Cuento mis enemigos, mis pecados y mi dinero y, entonces, sé lo que tengo".

Tenemos que evaluar cuántos y quiénes son los que disienten; cuántos y cuáles son los errores que podamos haber cometido en la elaboración normativa que estamos considerando y de qué manera pueden incidir en ella y, también, cuáles y cuántas pueden haber sido las soluciones positivas a que podamos haber arribado en la consecución de esos propósitos de orden legal que han estado a consideración de la Comisión de Constitución y Legislación.

De ese balance, sin duda, surgirá si a nuestro patrimonio espiritual hemos incorporado el legítimo anhelo de haber hecho bien la labor, con conciencia y voluntad. Y, para decirlo en pocas palabras, y en una síntesis que

indudablemente habrá de fijar el concepto con que nos hemos movido, entiendo que la metáfora más aplicable para ello es expresar que hemos procedido en esta materia como aconsejaban los griegos que debía hacerse con respecto a las bondades del fuego: "Acercarse mucho quema; alejare con exceso enfria. No hay que casarse con la llama ni divorciarse con el calor". Esto es lo que hemos tratado de hacer. En tal sentido, en esta tarea de análisis realizada durante el transcurso de estos dos meses, la Comisión ha trabajado con intensidad —me complazco en resaltarlo ante el Senado y el país— con regularidad, abocándose a una labor sacrificada, seria y responsable. Al manifestar esto me excluyo, pero no puedo decir lo mismo de los demás integrantes de dicha Comisión, que, durante ese lapso, y a razón de dos largas sesiones semanales, han estructurado un proyecto de ley que no obstante, sin duda, tendrá defectos y merecerá críticas, como sabemos que ya se están produciendo desde los sectores interesados en esta problemática. Es posible que las soluciones a que se ha arribado no satisfagan ni a unos ni a otros, pero éstas tienen el propósito claro y definido de dar, dentro de las características de emergencia que tiene el proyecto, las normas más ajustadas a la coyuntura actual que vive el país.

De acuerdo a algunos artículos publicados en la prensa se dice que los "modestos propietarios subsidian a los modestos inquilinos"; a su vez, los inquilinos expresan otros puntos de vista. Ellos dicen: "Este es un mal menor frente a la desprotección absoluta del inquilino de bajos o medianos ingresos. La opción no resulta difícil"; porque se había dicho por los primeros que "tampoco es justo que sea el propietario de cada finca quien subvencione o ampare al inquilino mediante este mecanismo de un alquiler rebajado que no refleja una renta medianamente adecuada del capital que significa la propiedad de la finca".

Y para dar mayor autoridad a ese propósito los que así se expresan señalan conceptos —sin duda por su jerarquía— vertidos por el señor Presidente del Senado, a quien le atribuyen estas manifestaciones publicadas en un editorial del diario "El Día" de 7 de mayo de 1977.

Por otra parte, cuando eliminamos el sistema de franjas y establecimos el de topes, los propietarios manifestaron que no estaban de acuerdo ni con el uno ni con el otro. En expresiones públicas vertidas por el Frente Nacional de Propietarios de Inmuebles Arrendados, se propone la eliminación de franjas y topes en los reajustes de alquileres y se pronuncia a favor del fraccionamiento en tercios del índice de incremento, conforme con lo estipulado —dicen— por la ley que rige en la materia, a efectos de evitar que su aplicación resulte demasiado onerosa para los arrendatarios.

Estas son manifestaciones realizaads por el Presidente de esta asociación en un reportaje publicado en el vespertino "El Diario" el 13 de julio de 1985.

Los inquilinos, por su parte, en una resolución que se ha dado a publicidad en los últimos días a través del diario "El País", de fecha 6 del corriente mes, se expresan en términos que pediría al Senado le prestara atención, porque en ellos hay aspectos que indudablemente merecen que nos detengamos un intante a meditarlos.

En recientes manifestaciones públicas y a propósito de haberse suspendido la sesión del Plenario del día lunes por motivos de notoriedad, se dijo —y personalmente lo escuché, por parte de un representante del Frente de Inquilinos— que esperaban que a partir de ayer el Senado comenzara a trabajar "en serio", como si hasta el momento no lo hubiéramos hecho, como si esta labor intensa y sacrificada de la Comisión de Constitución y Legislación y la disposición que este Cuerpo ha tenido para estudiar el tema no fuera una tarea realizada concienzudamente, con amplio sentido de responsabilidad.

Si esa sesión fue suspendida por 24 horas fue porque desde hace más de 50 años ésta es la primera vez que viene a nuestro país un Presidente democrático de Brasil. Por lo tanto, ayer, hoy y hasta donde sea necesario, el Senado estará —como lo ha hecho siempre, con seriedad y responsabilidad, y como lo hizo la Comisión de Constitución y Legislación— estudiando este tema con profundidad de conceptos y de análisis.

Más adelante, señalan: "Se otorga efecto retroactivo al mes de marzo en las rebajas de los reajustes con soluciones que merecen observaciones y que la mayoría de la Comisión senatorial pretendía desconocer". Esto tampoco lo conozco, puesto que no ocurrió así en el seno de dicha Comisión. Y se continúa diciendo: "Que la solución adoptada violenta claramente la aludida resolución" —de la CONAPRO— "ya que la misma parte de la base de que el inquilino modesto será protegido"; "que la gravísima resolución adoptada por la Comisión en perjuicio de los inquilinos más pobres ha sido puesta en conocimiento de la Intersocial por nuestra gremial el pasado viernes, luego de tomar conocimiento de la misma".

Será, a lo mejor, para que la Intersocial nos incie un sumario. No puedo entender con qué objeto se pone en conocimiento de la Intersocial la gravísima resolución —según ellos— que ha adoptado la Comisión de Constitución y Legislación.

Y se agrega, además, que se solicita urgente entrevista con el Secretariado Ejecutivo del PIT-CNT, miembro de la Mesa Ejecutiva de la Concertación Nacional Programática, a efectos de que la Central Obrera instrumente las medidas necesarias para el fiel cumplimiento de los acuerdos alcanzados en la CONAPRO. No sé qué alcance puede tener frente a nosotros, un problema de esta naturaleza; pero en este estado de conmoción, de la opinión de los interesados en el tema, es que se ha llevado a cabo la labor de la Comisión.

En este momento, lamento, señor Presidente, no haber traído a la mesa el libro de Fayt sobre lo que son grupos de intereses, de presión o de tensión, a los efectos de que pueda aquilatarse debidamente lo que significa actuar en este tipo de temática, con la certidumbre de que diariamente, no sólo se está en el disentimiento, sino, en el fondo y de manera particular también se está en la crítica de las disposiciones, con el objeto de colocar ante la opinión pública, primero a la Comisión de Constitución y Legislación y al Senado después, en una posición que no es la verdadera, como así también frente a los interesados en una u otra de esas situaciones.

Tenemos que decir, señor Presidente, que en este aspecto han sido más sobrios los representantes de los propietarios, no obstante haber formulado distintas críticas a estas disposiciones que hemos aprobado. Los propietarios que también se quejan —dicho sea de paso— no lo han hecho en forma tan incisiva como los inquilinos.

El señor senador Martínez Moreno me acota que quizás esto se deba a que los propietarios están más conformes. Pues no es así; también ellos están desconformes. Me da la sensación de que las dos partes están desconformes. Precisamente ayer el señor senador Aguirre hacía una referencia que recojo ahora, a través de la acotación que me acaba de hacer el señor senador Martínez Moreno. Es por eso que digo que cuando uno es criticado por las dos partes, es porque se encuentra en la verdadera posición de equilibrio y ponderación con que hay que encarar este tipo de temas.

El Senado me va a permitir que muy brevemente recuerde una anécdota de carácter personal.

En cierta oportunidad, que cumplí funciones al frente del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, iba a realizar, ante una huelga muy importante —una de las tantas que afectaba la vida del país en aquel entonces, hace ya unos cuantos años— un acto determinado con el objeto de que mediante una solución de tipo absolutamente democrático, tratar en lo posible de resolver el

problema que estaba en juego. En ese entonces había dos sindicatos en pugna y los dos —como en este caso— encontraban, también, que la solución para uno no era del agrado del otro. Fue así que, entonces, los altoparlantes emitían por un lado, expresiones como: "Cersósimo comunista" y, por otro: "Cersósimo es débil al oro yanqui". En consecuencia, en lugar de ofenderme o de sentir escozor por ello, creí que estaba en lo cierto. Pensé que aquella era la verdadera solución, que si las dos partes la criticaban era porque estaba en el verdadero camino.

Este es, señor Presidente, un caso análogo.

Da manera que, desde ese punto de vista, es que quería contestar en una forma, quizá elíptica, a las expresiones del señor senador Martínez Moreno.

Por otra parte, debo decir, señor Presidente, que también, como he manifestado, los propietarios nos critican. Ellos establecen en el memorándum de la Cámara del Bien Raíz que se nos ha hecho llegar oportunamente, el 31 de mayo de 1985, que "los artículos 7º y 32 de la Constitución de la República consagran especialmente el derecho de propiedad. Debe, pues, necesaria y obligatoriamente respetarse tal derecho sin que sea admitido desconocerlo directa o indirectamente". "Las detracciones a los incrementos del precio de la URA constituyen en puridad un subsidio del propietario al inquilino". "Es concebible que el Estado entienda que debe subsidiarse a inquilinos". "Pero en este caso el subsidio debe darlo la comunidad y no un sector determinado de ella". "En el momento actual el derecho de propiedad es atacado desde tres ángulos diferentes que, en puridad, determinan un esconocimiento total del mismo".

Luego, en ese informe, se habla de las detracciones previstas en el proyecto a los incrementos de la URA.

Se refiere a "un incremento inusitado de los tributos nacionales —patrimonio— y municipales —en especial Montevideo— que alcanza a límites desconocidos hasta ahora en el país". Además habla de "un régimen de retroactividades previsto en el artículo 5º del proyecto que obligará a devolver sumas legalmente percibidas". De esto se desprende, señor Presidente, señores senadores, que tanto unos como otros están en la misma posición de no satisfacción en cuanto a la labor o a los resultados de la misma, realizada por la Comisión de Constitución y Legislación; los inquilinos entienden que por un lado se atacan sus derechos y por el otro los propietarios dicen lo mismo según las entidades que respectivamente les agrupan, cosa que apreciamos hace un momento.

Frente a la posibilidad de que pudiera eliminarse el régimen de topes, los inquilinos sostienen tal sistema, de aprobarse en este proyecto de ley, significaría un avance en las soluciones que deberán establecerse en la ley de fondo.

Por otra parte, los propietarios no están de acuerdo ni con las franjas, ni con los topes; desean el aumento por tercios.

Además, se ha atacado a la ley de inconstitucional. Esto se ha hecho no sólo por parte de quienes tienen intereses directos en este tema, sino también desde fuera de esas tiendas. Este es un problema que se arrastra desde hace mucho tiempo. Esta es una problemática que no sólo existe en el Uruguay, sino que también está planteada en otros países, como Argentina, España y Francia.

Y hay un trabajo, sin duda el más exhaustivo y quizás el más ilustrado del que yo tengo conocimiento, por lo menos, realizado por un jurisconsulto de la categoría del doctor Alberto Ramón Real, publicado en abril de 1962 en el que en mi opinión, se agota el tema. Es "El Derecho de Propiedad en la Constitución y su Violación por las Leyes de Alquileres", en el que se hace la historia de las disposiciones constitucionales, legales y de la doctrina existente en muchos países del mundo, inclusive de América, en relación con esta especie.

Se ha hablado también de los tributos gravando al arrendador en beneficio del arrendatario y de la inconstitucionalidad de los mismos —en esta controversia ha terciado un semanario muy prestigioso de nuestro país— y se han pronunciado representantes del Instituto Uruguayo de Derecho de Arrendamientos Urbanos. También se ha manifestado alguno de esos representantes en el seno de la Comisión de Constitución y Legislación respecto de este fenómeno —se dice— que ha sido advertido por la doctrina y jurisprudencia extranjeras, señalándose el atentado que dichas prácticas implicarían al derecho de propiedad y a la justa distribución de las cargas públicas. Por eso, la tendencia general de los países libres —se agrega— es establecer la libertad económica, la situación normal del libre juego de la oferta y la demanda. En esta materia —y por eso es que decíamos que el derecho de propiedad es inviolable pero no sagrado— también en Francia, en 1918, en la pre-guerra y en la post-guerra, se advirtió la naturaleza a veces expropiatoria o confiscatoria que podían tener disposiciones como ésta, estableciéndose un sistema similar o análogo al nuestro, con abatimiento —como lo hacemos nosotros— con respecto a los topes, por los que fijamos el alquiler máximo en el 25 % de los ingresos del núcleo habitacional. En aquellas oportunidades en Francia, esa disposición fue calificada como "impuesto disfrazado" —"veritable impôt détourné", que no tiene nada que ver con mi amigo el señor senador Tourné— y también fue llamada "contribución disimulada" o "impuesto extraordinario de guerra". En cuanto a este problema de "la intervención del Estado contra unos y en favor de otros —agrega el doctor Real— es algo que no puede explicarse sino por motivos políticos", en el sentido amplio de la palabra. Tal es el caso de las reducciones —directas o indirectas de alquileres— que, por la vía del impuesto disfrazado, aumentan las cargas contributivas del propietario en forma desmesurada con relación a la presión tributaria que sufren los demás contribuyentes".

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — En virtud de que el plazo de que dispone el señor senador llega a su término, mociono para que el mismo le sea prorrogado.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción formulada.

(Se vota:)

—19 en 20. **Afirmativa.**

Continúa en uso de la palabra el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Agradezco al señor senador Batalla su moción y al Senado la prórroga dispuesta.

Decía, señor Presidente, que en Francia, donde como es sabido —y hablaba hace dos o tres días de este mismo asunto con el señor Presidente del Senado— no existe el recurso de inconstitucionalidad por vía de acción, de excepción o de defensa, sino que se aplica de oficio según los casos; existe, sí, la responsabilidad por acto legislativo. Y ni en ese país ni en el nuestro, sobre todo a partir de 1974 y antes aún desde 1943, cuando comenzó el intervencionismo estatal acentuado en las leyes de alquileres, se ha planteado la inconstitucionalidad de estas normas.

Por otra parte, un destacado jurisconsulto que citaba en el día de ayer, en uso de una interrupción, el doctor Edgar J. Varela Méndez, integrante del Instituto Uruguayo de Derecho de Arrendamientos Urbanos, al refe-

rirse a este tema y controvertir la opinión sustentada en el semanario "Búsqueda" de 23 de mayo de 1985, donde se sostiene por el editorialista que esta disposición que acoge el proyecto, estableciendo el tope del 25 % de los ingresos del núcleo habitacional es inconstitucional, porque choca con el artículo 8º de la Constitución de la República que prescribe la igualdad de los hombres ante la ley, y sobre todo ante las cargas públicas, así como con el artículo 32, que establece que la propiedad constituye un derecho inviolable, aun frente a esas disposiciones que son controvertidas y aún rebatidas.

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite, señor senador?

El artículo 45 de la Constitución dice que todos los habitantes del país deben tener una vivienda decorosa, y no la tienen.

SEÑOR CERSOSIMO. — Es cierto, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — No dialoguen, señores senadores.

SEÑOR CERSOSIMO. — El artículo 45 dice: "Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin".

Señor senador Mederos: como en otras tantas materias, salvo en una, coincido con usted, que además, es un viejo y querido amigo.

Naturalmente, en ese tren se está y en este país no se resuelve el problema de los alquileres con leyes ni con disposiciones instrumentales, sino con viviendas; porque ni aún dictando una ley para cada uno de los inquilinos o de los propietarios contemplados en el caso especial de que se trate, puede solucionarse el problema si no es con viviendas. Y además, con una vivienda decorosa, objetivo al que tenderá la legislación definitiva que se dicte al respecto.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Es para recordar que el artículo 45 de la Constitución dice que todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa, pero lo que no dice es que esa vivienda decorosa para los habitantes tenga que ser proporcionada por otros ciudadanos sino que, por el contrario, debe hacerlo el Estado o la ley. Pero aquí estamos proporcionando viviendas decorosas a expensas de los propietarios de las mismas. Es decir que como muy bien sostiene el señor senador Mederos, el Estado no cumple con esta disposición constitucional y son otros —los propietarios— los que tienen que suplir la ineficacia del Estado, proporcionando esa vivienda decorosa a expensas de su bolsillo.

SEÑOR SINGER. — ¡El Parlamento dicta esas leyes!

SEÑOR PRESIDENTE. — Las interrupciones deben ser solicitadas, señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — No estoy muy de acuerdo —y esto no es raro— con las disquisiciones formuladas por mi distinguido amigo y colega el señor senador Ortiz. Y también correligionario, como todo el mundo lo sabe, aunque tenemos concepciones distintas a este respecto y a otros.

Señor Presidente: cuando el señor senador Cersósimo hablaba sobre la inconstitucionalidad de las leyes que se vienen elaborando desde 1943 en torno al problema de la vivienda, yo traje a colación lo que establece el artículo 45 de la Constitución porque sucede algo que el señor senador Ortiz no mencionó ayer.

El habló en un verdadero himno a favor de los propietarios, en forma general, sin distinciones. De acuerdo a sus palabras en detrimento de su peculio, proporcionan la vivienda que necesita la sociedad uruguaya para vivir con decoro. No es así. Según se dijo aquí en Sala por un miembro informante, el Ministro de Economía y Finanzas manifestaba que existían más o menos 140.000 viviendas en el régimen de inquilinato o sea que hay tres por cada propietario. Insisto que esa no es la situación. Eso es una quimera. Conozco propietarios que tienen 60 casas rentables y que además tienen una estancia. Quien tiene ese patrimonio, significa que la vida le ha sonreído económicamente, entonces, ¿qué sucede con los miles de uruguayos que viven en la marginalidad y que ninguno de los señores miembros informantes ha mencionado? También me estoy refiriendo a éstos que la sociedad fría e indiferente se ha acostumbrado a ignorar y que todas las noches los vemos por las calles del centro de Montevideo recogiendo de los tachos de basura los elementos indispensables para negociarlos al otro día a fin de conseguir algunos pesos e incluso recogiendo restos para alimentarse.

Sostengo y nadie podrá desmentir que una parte de la sociedad uruguaya vive en una marginalidad similar a la de Francia de fines del siglo XVIII, a la que Víctor Hugo en forma magistral describió en su obra "Los Miserables", y de la que hablaban en sus magníficos discursos, en el libro "Los Girondinos", de la época de la Revolución Francesa, según Lamartine —léase a Virgeneau— Danton y Robespierre, el "hombre de la época del terror" esa inmensa revolución se incubó y estalló porque había una sociedad fría, anquilosada, sin amor, que trataba a parte de su población como a animales y hoy, en el Uruguay sucede algo similar. Ignorar esa situación es no ver un crimen social que desde esta banca del Senado no estoy dispuesto a callar.

En la noche de ayer, cuando volvía de una recepción ofrecida al señor Presidente de Brasil, vi un carro tirado por un caballo y detrás otro tirado por una pobre muchacha, prácticamente descalza, seguida de tres niños. Esto sucede en el Uruguay de hoy. Pienso que todos estamos adormecidos en medio de un Uruguay injusto, con gente que se muere de hambre y frío en la calle, como le sucedió los otros días a una mujer. Y si lo desean pueden ir ahora a la esquina de Germán Barbato y Colonia y observar a una pobre mujer arrinconada con unas bolsas, viviendo en esas condiciones. El Estado, los legisladores, nadie le da importancia. Y visiten algunas casonas del centro de Montevideo y podrán observar como vive la gente; familias enteras, puñados de niños con hambre, sin abrigo, sin asistencia médica y sin asistencia educacional. Ese es el Uruguay que aquí no se menciona y nadie podrá atribuirme una actitud demagógica porque a esta edad y a esta altura de mi vida política —nunca lo hice y no lo voy a hacer ahora— no callaré mientras tenga aliento para reclamar esa justicia que la sociedad uruguaya organizada ignora. La ve palpitar y la ve actuar, pero nadie hace nada por esta gente.

En el día de ayer, refiriéndome al problema de la vivienda hablaba de la gente que ha ido a "enriquecer" —por usar este término— los cantegriles; hay más de setenta en el cinturón de Montevideo, y no se trata de gente que vino de la campaña, sino que son personas que fueron corridas y desalojadas del centro de la ciudad. Cuando hablamos de una ley de alquileres, el derecho de los propietarios es repetable, pero ¿qué ha hecho el Estado uruguayo por corregir lo que reclamaba el señor se-

nador Ortiz refiriéndose al artículo 45 de la Constitución que no debe hacerse a costa de los propietarios? Sabemos que en el Uruguay algunas personas han conseguido su vivienda de una manera relativamente fácil, con leyes de privilegio que en una época constituyeron una vergüenza nacional, y que contribuyeron a desprestigiar este Parlamento. Otros consiguieron la vivienda por la Ley Serrato, y más tarde con la Ley de Vivienda.

Sé que el señor Presidente me va a recriminar por lo extenso de mi discurso, pero enseguida termino.

SEÑOR PRESIDENTE. — No estoy recriminando al señor senador, pero el orador me reclama el uso de la palabra porque ya venció su tiempo.

SEÑOR MEDEROS. — Todos ciframos muchas esperanzas en la Ley de Vivienda que se elaboró en el período anterior a la dictadura. En ella trabajamos y no se cumplió totalmente. Al Banco Hipotecario se le dieron potestades que antes tenía INVE, institución que sí cumplió una labor social construyendo viviendas para la gente con menos recursos económicos; tenemos la Ley Serrato que también favoreció a mucha gente. Todo eso lo derogamos y, ¿para qué? para darle potestades al Banco Hipotecario que dedicó gran parte de sus recursos para levantar torres de categorías tres y cuatro. Sabemos que algunas de esas torres tienen varios pisos vacíos sin posibilidades de una rápida ocupación porque no hay quien pueda adquirirlos. Desde que se inició la dictadura se legisló en favor de una clase social ignorando al pueblo uruguayo y a su pobreza. Insisto en que debemos decir todas estas verdades y no quedarnos callados.

Muchas gracias, señor Presidente y muchas gracias señor miembro informante.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa en el uso de la palabra el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — No soy miembro informante con lo que podría disponer de más tiempo.

SEÑOR RONDAN. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR CERSOSIMO. — Sí, señor senador. Le concedo con mucho gusto la interrupción a mi compañero de bancada, señor senador Rondán; no se la puedo negar, y menos hoy, porque de alguna forma constituirá su debut en el Senado.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador Rondán.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: voy a ser muy breve.

Días pasados el señor senador Fá Robaina solicitó que entráramos de una vez por todas en la consideración del tema en debate.

Oportunamente, cuando se entre en la discusión particular y aún a riesgo de estar fuera del tema en cuestión directamente, tal como lo ha señalado el señor senador Mederos, no vamos a permanecer callados frente a algunas afirmaciones por él realizadas, que son ciertas; pero pensamos que el Gobierno, y especialmente el Partido de Gobierno, no es indiferente a la miseria social que ha heredado. Pienso que se están buscando los medios para combatirla, pero es otra la oportunidad y no ésta, en un momento en que, prácticamente, gran parte del país está reclamando y esperando que se sancione de una vez por todas la ley de alquileres.

No deseo abusar de la interrupción que me concedió el señor senador Cersósimo. Simplemente quiero señalar que el artículo 45 mencionado es una disposición programática que se ha ido cumpliendo, en la medida que han desfilado a lo largo de la historia de la República los distintos gobiernos. Si no se ha cumplido con la Ley de Vivienda, no ha sido por culpa del partido que en este momento gobierna.

Considero que una vez agotado el tratamiento en general de este proyecto debemos entrar, de una vez por todas, al fondo de la cuestión. Por ese motivo, no voy a contestar, en este momento, las manifestaciones del señor senador Mederos, que comparto. Pienso que no sólo deben estar referidas a algún rincón de Montevideo, porque esta situación de verdadera miseria social se está percibiendo en todo el país.

Por lo tanto, exhorto a que entremos a tratar el tema relativo a la ley de alquileres, ya que todo el país está expectante de lo que ocurra en estos días, porque así, por lo menos, tendremos una ley de emergencia que con el tiempo se podrá ir depurando.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — En los pocos minutos que me restan, quiero significar que nuestra pretensión es que el Senado, por lo menos, tome conciencia de los escollos y obstáculos que hemos debido salvar los integrantes de la Comisión de Constitución y Legislación, a efectos de dar a este proyecto de ley la dinamicidad que pretendíamos otorgarle.

Hemos comprobado que ahora se ha calificado hasta de inconstitucional el sistema de topes establecido, el que ya había sido adoptado por el Decreto-Ley Nº 14.219. Nosotros lo aplicamos en esta ley de emergencia, sin perjuicio de estudiar más adelante, antes del vencimiento del lapso por el cual regirá la norma que esperamos se apruebe hoy, un sistema definitivo que, en lo posible, se compadezca mejor con la realidad del país y que atienda con carácter permanente esta problemática que afecta tanto a propietarios como a inquilinos.

En lo que atañe a alguna posición que hemos adoptado en cuanto a la protección de lo que se ha dado en llamar —y ha sido objetado— "propietarios modestos", recojo, en nombre de la bancada de nuestro sector político, la Unión Colorada y Batllista, expresiones vertidas en la Cámara de Representantes por nuestro compañero el señor diputado Cantón, cuando se refería precisamente al propósito que ahora anima a este proyecto de ley en cuanto a lo que puede calificarse de "propietario modesto", que el Senado recoge en forma expresa y que tantas críticas ha merecido desde un ángulo determinado.

También hemos tratado de contemplar al inquilino modesto, pero guardando el debido equilibrio hemos optado por esta fórmula a efectos de no menoscabar el derecho de dichos arrendatarios. Y lo hemos hecho en función de lo que dispuso la Mesa Ejecutiva de la CONAPRO, en cuya organización, funcionamiento y existencia es notorio que no tuvimos intervención alguna en ningún momento, porque entendemos que son los partidos políticos los que deben orientar la vida del país, a través de lo que dispone la Constitución de la República, sin abdicar de ninguna de sus potestades, aún cuando se contemplen y armonicen con las fuerzas sociales las pautas fundamentales de actuación. Según lo recogía nuestro compañero de sector político, el señor diputado Cantón, la Mesa Ejecutiva había resuelto: "Se acuerda estudiar un mecanismo que cuente con la aprobación de la conducción de la economía, que permita dar solución en forma inmediata a la resolución concertada en el documento inicial de vivienda, con el fin de causar el menor perjuicio posible a los pequeños propietarios afectados por la rebaja de alquileres propuesta. Quiero dejar constancia —porque es muy importante— que en el documento que elaboraron conjuntamente la Cámara del Bien Raíz y el Frente de Inquilinos, es decir, en la parte de consenso —porque también hubo aspectos cruciales en los cuales discreparon, como por ejemplo el problema de precios— se dice esto que es muy importante: "La legislación a la máxima brevedad, deberá definir el concepto de 'propietario modesto'", es lo que ha hecho la Comisión de Constitución y Legislación del Senado, "a todos los efectos, quienes deberán recibir un tratamiento de beneficio especial, incluyendo franquicias tri-

butarias, tanto en la órbita nacional como municipal". Esto se intentó hacer, pero no se pudo conseguir por los motivos que en forma exhaustiva explicaba el señor senador Ortiz en la sesión de ayer.

Continuaba diciendo el señor diputado Cantón que era importante que quedara constancia de "que estos documentos recogen la evidencia de que en el consenso de partidos políticos y en el consenso de las partes contrapuestas —en este caso propietarios e inquilinos— ha estado la idea de que después, y de inmediato a esta ley de emergencia se estructuren mecanismos para defender y prevenir al modesto propietario, especialmente por la vía de la franquicia tributaria. Interpreto que esto —y lo hago a título personal, pero sé que también interpreto el pensamiento de mi sector, que le preocupa la situación de los propietarios modestos—", nuestro sector está de acuerdo con estas manifestaciones del señor diputado Cantón, "implica un compromiso parlamentario y político de cuyo cumplimiento en el futuro seremos celosos defensores".

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — En concepto de la bancada de la Unión Colorada y Batllista, en cuyo nombre está hablando el señor senador, ¿quiénes son propietarios modestos? ¿Cuántos son? ¿O simplemente se trata de un dato empírico?

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Puede ser, señor senador; pero quizá lo hemos configurado de alguna manera al determinar que son aquellos que perciben hasta 50 Unidades Reajustables como ingreso líquido, tomando en cuenta exclusivamente al propietario y no al núcleo familiar. De todas formas, eso será materia de un análisis pormenorizado cuando se considere el literal C) del artículo 4º que es el que determina cuáles son los propietarios que estarán excluidos de la excepción por parte del arrendatario de ampararse al 25% como máximo de alquiler del ingreso del núcleo habitacional.

Según la normativa vigente, puede decirse que es inquilino pudiente aquel que tiene un ingreso familiar superior a las 200 Unidades Reajustables; que es inquilino medio el que percibe entre 70 y 200 Unidades Reajustables y modesto el que gana menos de 70 Unidades Reajustables, es decir, aquel que de acuerdo al inciso final del artículo 8º del Decreto-Ley Nº 14.219 está en aptitud de inscribirse en el RAVE.

En cambio, no está definido el concepto de propietario modesto, el que nosotros tímidamente intentamos introducir en el literal C) del artículo 4º de este proyecto de ley.

No obstante ello, también hemos sido criticados y se nos ha dicho —y ha sido expresado públicamente— por alguna de las entidades que agrupa a los inquilinos, que eso salió a última hora, como en aquellos presupuestos en los que se aprobaban disposiciones al final de la noche o al vencimiento del plazo, como si nosotros tuviéramos alguna culpa de que ese problema no se hubiera resuelto antes y como si en la Comisión hubiesen habido testigos extraños a sus integrantes, que hubieran suministrado información acabada de cada uno de los pasos seguidos en el tratamiento de un asunto determinado.

Adoptamos la posición, señor Presidente, de defender los derechos de los ciudadanos, sean propietarios o inquilinos. En este caso especial, recogiendo esa legítima aspiración, que después se incorporó a ese documento, —respecto del cual nosotros no tenemos intervención pero que de cualquier manera compartimos— señalamos también que es nuestro propósito establecer normas que amparen a los modestos inquilinos y propietarios. En este tema, señor Presidente, nos movemos con un espíritu de absoluta ecuanimidad y buscando equilibrar los legítimos intereses de las partes que contratan en lo que es la relación arrendaticia.

Esa es, en síntesis, nuestra posición y el temperamento con el que hemos actuado.

Quiero terminar estas palabras exponiendo al Senado y al país los mismos conceptos que en cierta oportunidad vertió un ilustre catedrático, profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de Buenos Aires, doctor Luis María Rezzónico que se aplican perfectamente a este caso: "Las leyes no pueden ser sentimentales sino justicieras, no pueden quitar a unos para dar a otros y debe evitarse la demagogia electoralista"; como reza el clásico adagio: "Jus et fure fure dicitur" —perdóneseme esta incursión por la lengua del Dante— que significa: "la justicia debe ser acordada inclusive al ladrón". "La justicia se debe a todos", agrega Rezzónico: "pobres y ricos, buenos y malos, deudores y acreedores, locatarios y locadores", "y si bien se justifica", y en nuestro caso y por nuestra parte justificamos ampliamente, "el sacrificio de la libertad contractual en aras de la justicia, no ha de llegarse a la injusticia flagrante contra un segmento menor de la sociedad, por la mera razón de que tal injusticia favorezca a un segmento mayor".

Haber logrado ese propósito, señor Presidente, es nuestra mayor aspiración; el esfuerzo que en ese sentido hemos realizado y el espíritu de ecuanimidad y de justicia con el que creemos haber procedido todos los integrantes de la Comisión, nos mantienen en paz con nuestra conciencia.

Nada más, señor Presidente.

5) COMISION ESPECIAL SOBRE PARTIDOS POLITICOS.

SEÑOR PRESIDENTE. — Ha llegado una moción de orden a la Mesa.

Léase.

(Se lee:)

"Mocionamos para que se prorrogue por 90 días, a partir del 21 de agosto próximo, el plazo de que dispone la Comisión Especial creada por resolución del Cuerpo, del 21 de mayo de 1985, destinada a estructurar un proyecto de ley de partidos políticos.

(Firmado:) Américo Ricaldoni, Alfredo Traversoni, Enrique Martínez Moreno, Hugo Batalla, Gonzalo Aguirre y Uruguay Tourné. Senadores".

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—20 en 20. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

6) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa la discusión general.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: en materia de alquileres, cuando se entra a la discusión de la ley, uno siempre siente que alguna vez se ha dicho lo mismo y se ha participado en una discusión de tipo similar. En este problema, naturalmente, nadie es imparcial. Recuerdo que una vez, en la Cámara de Representantes, uno de sus integrantes dijo que él estaba en condiciones de opinar sobre el tema más que ningún otro, porque no era ni inquilino ni propietario. Y ante la mirada un poco sorprendida del resto de los diputados dijo: "vivo con mi suegra".

(Hilaridad)

Digamos que en el juicio era absolutamente imparcial pero tenía la propia penitencia.

Creo que nadie, en una ley de alquileres, es absolutamente imparcial. Todos tratamos de ser objetivos. Tratamos además, de lograr una ley aceptable, que sabemos que siempre va a ser cuestionada.

En esta larga vida parlamentaria uno se va llenando de anécdotas.

Recuerdo, también, que hace algunos años, tratando de evitar las críticas a la técnica legislativa en esta materia, —creo que el hoy senador Ortiz también lo recordará— varios legisladores decidimos encomendarle la redacción de la ley, de acuerdo con las pautas políticas acordadas por la Comisión, a un grupo de técnicos, de especialistas en el tema. Creo que pocas veces en la historia de las leyes de alquileres hubo tantos problemas. Con esto quiero significar las dificultades que existen en esta materia.

Creo que desde la primera ley de alquileres, aprobada por el Senado Romano, hasta el presente, se ha oscilado siempre en esquemas que pueden por un lado señalar la absoluta libre contratación, el pleno respeto de la ley de la oferta y la demanda y, por otro lado, el dirigismo total.

Desde 1927, fecha en la que se dictó la primera ley general en materia de arrendamientos, el país ha conocido todos los sistemas y regímenes. Hemos visto cómo la ley de alquileres se ha examinado siempre un poco como si fuera una isla dentro de la realidad económica del país y eso, a mi modo de ver, creo que ha sido un error.

Naturalmente, no pretendo, en la discusión de un proyecto de ley que es de emergencia, entrar al fondo del problema. Pero es evidente que una ley de alquileres debe incrustarse en una política de ingresos y en una política de prioridad de valores dentro de una institucionalidad. Eso me parece elemental.

Tal vez, una de las cosas que debemos hacer en esta materia con más fuerza que en otras es reaccionar contra los lugares comunes.

Siempre se dice que el problema de los alquileres se resuelve con viviendas y yo creo que eso es parte de la verdad.

En este país ha habido una política de viviendas y, sin embargo, el problema no se ha resuelto. Lo que sucede no es que el problema de los alquileres se resuelva con viviendas, eso sucede cuando esa oferta de viviendas se adecua a la demanda.

Durante estos diez años de dictadura hemos vivido una política de viviendas que, evidentemente, violentó y aún traicionó —no quiero emplear palabras grandilocuentes— todo el sentido de la ley y del Plan Nacional de Viviendas.

SEÑOR SINGER. — Apoyado.

SEÑOR BATALLA. — En los hechos resultó una política de apoyo al promotor, una política que construyó viviendas para el 5 % de la población y que no actuó a través del sistema público cumpliendo realmente la finalidad del Estado de aportar vivienda a los sectores que más lo necesitaban.

Disculpen los señores senadores, pero en lo único en que soy sectario es en La Teja, mi barrio.

Todos somos conscientes de que en esta política de vivienda, Uruguay se llenó de construcciones en toda la zona del este, especialmente en Punta del Este. ¿Qué es lo que ha ocurrido? Una cosa muy clara: la incidencia de la tierra en los grandes bloques de viviendas es tan pequeña, que a los promotores privados les era absolutamente imprescindible construir en zonas de gran valor, como por ejemplo en Pocitos, Malvín, Punta Gorda, Carrasco y Parque Rodó y no en La Teja, donde esa misma construcción valía la mitad que en las zonas del este, hacia las que se había extendido la ciudad.

Las viviendas no han resuelto el problema de los alquileres que hoy sigue pendiente de soluciones, con la misma gravedad que en 1950, 1970 y en 1980.

Un segundo lugar común, contra el que se tiene que reaccionar, es el que las leyes de alquileres significan retracción en una política de construcción de edificios. Esto no es verdad; podría haberse dado en el país hace 30 años, cuando todavía se construía para rentas. Sin embargo hoy —y esta no es solamente la posición del Frente de Inquilinos sino la de todo el país— todas las políticas seguidas por el Plan Nacional de Viviendas y luego, en el acierto o en el error, del Banco Hipotecario del Uruguay, no preveían la construcción de fincas para arrendar porque, naturalmente, en un país con escasa disponibilidad de capitales, la construcción para rentas significaba un escaso giro del capital y —diría— una estructura de congelación del mismo. Las políticas, ya sean de las estructuras democráticas o de las dictaduras, en estos últimos años, se han orientado hacia la construcción para que el ciudadano pueda acceder a una vivienda ya sea en carácter de propietario o por medio de una estructura cooperativa. Reitero que no se han construido edificios para renta.

Estos son lugares comunes contra los que tenemos que reaccionar.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR BATALLA. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Quiero manifestar al Senado, ante las expresiones vertidas por el señor senador Batalla, que no comparto sus apreciaciones de carácter general con respecto al modesto inversor privado.

¿En qué puede invertir un ahorrista de condición mediana? ¿Existe un mercado de capitales en nuestro país, como por ejemplo en Europa? Cuando hemos tenido oportunidad de visitar los países europeos, hemos podido ver a las amas de casa que al salir de compras y pasar frente a un banco, se detienen a observar las cotizaciones de las acciones porque, entre los ahorros, su familia cuenta con acciones de alguna empresa importante. Entonces, a esas amas de casa les interesan las oscilaciones para saber si ha obtenido ganancias o pérdidas. Eso aquí no existe. En nuestro país, la única posibilidad que tiene quien ha podido ahorrar —generalmente, se trata de personas de clase media— es invertirlo en un banco, en pesos o en dólares, o construir una vivienda para arrendar.

Pienso —no tengo estadísticas al respecto porque no las hay, pero tenemos datos parciales que sirven como orientación— que mucha gente, en lugar de depositar en pesos o en dólares en el banco, ha construido una vivienda con el propósito de arrendarla a fin de tener un capital colocado, digamos, al margen de las oscilaciones o fluctuaciones de la moneda.

En nuestro país hay decenas de miles de pequeños ahorristas que han invertido en una vivienda de condición modesta o mediana. He conocido muchos de estos casos. No digo que esto sea una referencia para extraer conclusiones de carácter general, pero sí puede resultar orientadora.

Si la apreciación del señor senador Batalla es cierta en alguno de sus enfoques, no lo es en lo que dice relación con éste al que me estoy refiriendo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Batalla.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: no comparto la apreciación del señor senador Singer. Es evidente que carecemos de estadísticas.

Pienso que hoy —y eso es una realidad— nadie invierte en una construcción para renta, sobre todo, debido al altísimo costo de las construcciones. Es más, considero que un país está mal construido en la medida en que el dinero vale más que el trabajo. La rentabilidad más importante de nuestro país, actualmente está representada por la colocación bancaria. Ello nos llevaría a una larga discusión y carecemos de elementos estadísticos para determinar dónde está la razón.

Considero que en nuestro país tenemos que tratar de desterrar lugares comunes. Entiendo que no es deseable fomentar la inversión en edificios para renta, sino que el país tiene que orientar su escasa disponibilidad de capitales, producto del ahorro interno, a otros destinos. Por eso digo que una ley de alquileres no puede ser una isla sino que tiene que incrustarse en una política de ingresos y de prioridades.

Estimo que tenemos que analizar el alcance de esta ley que no es de fondo ya que pretende simplemente resolver una situación coyuntural.

Es de señalar que en Comisión el Frente Amplio sostuvo una posición minoritaria. Tan es así, que nuestro voto fue el único que optaba por la aprobación del proyecto tal como venía de la Cámara de Representantes, con las modificaciones aconsejadas por la técnica jurídica, pero manteniendo su estructura. Además, consideramos que las observaciones formuladas por los especialistas del Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos debían ser tenidas en cuenta. De todas maneras, reitero, éramos partidarios de mantener la estructura del proyecto. Sin embargo, la Comisión optó por una solución diferente.

Hemos entendido siempre que en materia de alquileres es muy difícil determinar soluciones generales justas. Tal vez, en la medida en que cada uno de nosotros examina una realidad, se encuentra con situaciones injustas. En el proceso de todos estos últimos años nosotros, que hemos realizado alguna labor de investigación de comunidad en nuestro barrio, La Teja, hemos encontrado cierta marginalidad.

Hemos podido comprobar que ella no es producto de lo que era tradicional, es decir, la familia que llegaba del campo y que no lograba incrustarse en la ciudad, se establecía en los cantegriles del cinturón de Montevideo. Actualmente, en toda esa estructura marginal existe un doble vivero: el campo, que sigue expulsando gente y, al mismo tiempo, la ciudad que hace lo propio. En un relevamiento realizado, se comprobó que el 32 % de los habitantes de un cantegril de La Teja había tenido una vivienda en la ciudad y que, por su calidad de mal pagador, lo habían lanzado de la misma, teniendo que ir a vivir a un cantegril.

No quiero por Dios dramatizar en esto. Discúlpeme, señor Presidente, por decir "por Dios".

SEÑOR PRESIDENTE. — Quien debe disculparlo es Dios.

SEÑOR AGUIRRE. — Usted dice esto porque no está presente el señor senador Posadas.

SEÑOR BATALLA. — Es cierto.

Entonces, uno se encuentra con toda una realidad que va conociendo con el transcurso del tiempo. ¿Y qué hace? Honestamente, determinar opciones de valores.

No oculto —todos lo conocen— que he trabajado durante muchos años en el Frente Nacional de Inquilinos, que hoy ya no existe y es verdad que con el correr del tiempo uno puede perder imparcialidad en el problema.

Con absoluta honestidad digo, delante de los compañeros senadores, que en la alternativa de optar por el techo o la propiedad, me inclino por el techo. Defiendo determinadas concepciones sabiendo, naturalmente —como todos sabemos— que acá tal vez no exista tema más polémico y cuestionable que una ley de alquileres.

No existe una ley de alquileres que sea aceptada unánimemente porque todos conocemos, también, que por más justicia que busquemos, en definitiva, estamos en este esquema —ojalá esto alguna vez cambie— funcionando, a través de nuestra condición de legisladores, como árbitros en una relación que ha sido, desgraciada y permanentemente, de enfrentamiento.

En ese esquema la ley se discutió en la Comisión y debo manifestar con total honestidad que, aunque discrepe con alguna de las soluciones de la Comisión y comparta otras, ella ha trabajado con seriedad, profundidad y responsabilidad, tratando de hacer justicia.

Siento que en el curso de la discusión, todos aportamos algo y expreso que el discurso del señor senador Ortiz fue injusto con la Comisión; desde luego que todos estamos teñidos de subjetividad en este problema, como en todos, siempre, porque nuestra acción se forma de una parte externa y otra interna de cada uno.

Digo que el señor senador Ortiz fue injusto porque creo que la Comisión trató de hacer justicia. Pienso que su frase final es injusta, cuando refiriéndose a los propietarios, expresa su reflexión en el sentido de que "los que van a morir te saludan", porque en este país, los que primero van a morir no van a ser los propietarios.

(¡Apoyados!)

Ayer el señor senador Singer citó algunas cifras y una relación referidas a los últimos treinta años, en materia de alquileres. Ese lapso no es nada en la vida de una estrella, es algo en la de un pueblo, pero significa mucho en la de un hombre.

Asombrado por las cifras presentadas por el señor senador Singer, solicité a la Dirección Nacional de Estadística y Censos que me proporcionara toda la información relativa a los decenios 52 a 62, 62 a 72 y 72 a 82, porque era importante fijar en esos treinta años, como un hito, julio del 73, que fue el momento en que se dictó el Decreto-Ley Nº 14.219, que modifica sustancialmente el esquema de fijación de precios en materia de alquileres. No me proporcionaron la información porque no la tenían y me expresaron que tenían que preparar la correspondiente a los veinte años anteriores. Me dieron, sí, la información correspondiente a mayo del 73 sobre la base cien.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR BATALLA. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — El señor senador Batalla plantea una disyuntiva que no es exacta porque dice —y lo piensa sinceramente— "entre el techo y la propiedad, prefiero el techo". ¿Por qué no se plantea otra disyuntiva? ¿Por qué no dice: "entre el techo y la comida, prefiero la comida"? Porque sin techo es difícil vivir, pero puede vivirse; sin embargo, sin comida, no. Entonces, esos mismos que viven en los cantegriles de "Texas", donde el señor senador...

SEÑOR BATALLA. — De "Texas", pero sin petróleo.

SEÑOR ORTIZ. — ...es senador honorario, son los que van con los carritos por la calle, recogiendo sobras de comida y son, también, los que señalaba el señor senador Mederos cuando refería que existen mujeres y niños que recogen alimentos de los tachos de basura.

¿Por qué no se plantea que hay que ayudar a esas personas para darles de comer? ¿Por qué no se dicta una ley que diga que el almacenero tiene que cobrar la mitad o el 10 % el kilo de azúcar, de yerba; el panadero el pan y el farmacéutico los remedios? ¿Por qué no se formula esa disyuntiva, por qué, solamente con respecto a los alquileres? Voy a decir la razón, y es que el tema de los alquileres es la vía más fácil, porque lo pagan otros. En cambio, si tenemos que rebajar el kilo de azúcar, de yerba, el pan o los medicamentos, tiene que ir a subsidiar el Estado al almacén, la panadería o la farmacia debido que a nadie se le ocurriría expresarles que a las personas que viven en los cantegriles hay que cobrarles la mitad o el 30 %. Esta es la razón por la que no se procede de esta manera. La vía más fácil es la de los propietarios porque, como se dijo ayer, ¿qué tiene que ver el Estado con este asunto de los alquileres? ¿Qué tiene que ver el Municipio? Nada, evidentemente, nada. Entonces, recurrimos a los propietarios.

Repito que esa disyuntiva señalada por el señor senador no es justa, es muy parcial porque hace una opción entre el techo y la propiedad. No es así; lo primero es la comida, "primun vivere deinde philosophari", que puede interpretarse como ponerse debajo de un techo.

Esta es la realidad del país. Y coincido con el señor senador Batalla —no siempre voy a discrepar con él— en que no es con leyes de alquileres que vamos a solucionar esto, sino con leyes de vivienda. El día en que haya suficiente oferta de viviendas, no serán necesarias las leyes de alquileres, debido a que los propietarios advertirán que si exigen mucho dinero por su propiedad, no la alquilarán.

Esa es la verdad. Pero quiero también señalar —para englobar mi intervención y no interrumpirlo más— que el señor senador Batalla expresa que nadie edifica para arrendar y, que, en consecuencia, todos los planes de vivienda del Banco Hipotecario del Uruguay, así como los de otros promotores, no sirven para solucionar este problema porque no son viviendas construidas con el fin de arrendarlas. Claro que no lo son. ¿Cuántas viviendas se han hecho; cien, dos mil, siete mil, cien mil. Los que van a vivir en esas viviendas, los que las compran, dejan una casa de la que eran inquilinos. Por consiguiente, los planes de viviendas, aunque no hayan sido hechas para arrendar, están favoreciendo la solución en el tema arrendamiento. Repito que cada una de esas personas que compra un apartamento y se va a vivir a él deja la casa o apartamento de la que era inquilino y esa casa desocupada entra en el mercado de alquileres. Por lo tanto, señor Presidente, no es tan exacto decir que la construcción no está dirigida al arrendamiento; está dirigida por vía indirecta, puesto que los que compran dejan de ser inquilinos.

El problema es complejo y coincido con el señor senador en que no es con leyes de alquileres que lo vamos a solucionar. Lo triste del caso es que esta convicción que tiene el señor senador —que poseo yo y, sin duda, también muchos— no la hemos formado ahora sino hace muchos años; cuando él ingresó a la Cámara de Representantes y tenía menos canas que ahora, también la sustentaba.

Pero ¿hemos hecho algo? No, siempre hemos recurrido a las leyes de alquileres. Un año sí y otro también, hemos estado traicionando un poco —lo digo por mí; no por el señor senador— nuestras íntimas convicciones. Hemos votado leyes de alquileres, como yo hago hoy con ésta, sabiendo que no es la solución, sabiendo que nos estamos engañando cuando expresamos que ésta es la última, la definitiva y que, después de ésta, no hay más. Siempre habrá una nueva ley de alquileres mientras no abordemos en su integridad, el problema de la vivienda.

Pido disculpas al señor senador por la interrupción tan larga.

SEÑOR BATALLA. — Cada uno de los temas planteados por el señor senador Ortiz nos llevaría a una larga disquisición. No tenemos ningún reparo en señalar que muchas de esas afirmaciones las compartimos.

Naturalmente, creemos que el Estado tiene una participación muy importante en la solución del problema de la vivienda, que debió tenerla y que no la tuvo. El sistema público prácticamente no ha funcionado. Con respecto a los sectores de menores ingresos, sin duda alguna, es el Estado quien debe resolver su problema habitacional. Ni siquiera puede pedirse a los propietarios privados que resuelvan su situación.

Lo que quería señalar cuando me refería a lo que había sido en estos últimos años la política de alquileres, es que a partir del año 1973, cuando surgió una ley que nadie cuestiona en cuanto a su posible responsabilidad legislativa, se multiplicaron los alquileres por seis y siete, en función de su antigüedad, aplicándole un sistema de fijación de precios totalmente ajeno a lo que había sido autonomía de la voluntad, hasta entonces.

En determinado momento en este país se hizo una experiencia que con defectos, con problemas, quiso regular con carácter general el mercado de la vivienda.

¿Qué es lo que ha pasado siempre? Una parte de la vivienda estaba regulada a través de leyes muy rígidas en materia de intervencionismo estatal, y otra parte de ese mercado estaba sujeta a la máxima especulación. En la medida en que ese mercado era la mitad, el de libre contratación era más especulativo. Así, nos encontrábamos con la situación de la familia que tenía vivienda protegida por el Estado y la que tenía que conseguirla sujeta a la máxima especulación de la ley de la oferta y la demanda. Ni siquiera era una ley de oferta y de demanda más o menos razonable, sujeta a los máximos valores especulativos.

En un momento determinado el legislador comprendió esta solución la que también compartió, creo, el señor senador Ortiz que integraba esa Comisión. Votamos una ley en la que el mercado de la vivienda para casa-habitación era regulado totalmente, en cuanto refiere al precio, a través de la Dirección de la Asesoría Técnica de Arrendamiento, la que con defectos y con virtudes, significó la posibilidad de que el mercado de vivienda fuera plenamente protegido.

Tenemos que reconocer que la ley de 1973 es el primer atisbo pleno de neoliberalismo, aunque con contradicciones internas, porque era libre contratación en cuanto a la fijación del precio inicial y en cuanto a desalojos.

SEÑOR SINGER. — Mociono para que se prorrogue la hora de que dispone el señor senador Batalla.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar si se prorroga por treinta minutos el término de que dispone el señor senador Batalla.

(Se vota:)

—19 en 19. Afirmativa. UNANIMIDAD.

Puede continuar el señor senador Batalla.

SEÑOR BATALLA. — El Decreto-ley Nº 14.219 establece un mecanismo novedoso, presuntamente de libre contratación plena en cuanto refiere al precio inicial y luego aumentos a través de unidades reajustables que luego se transformaron en unidades reajustables de alquileres. En ese proceso, desde el momento en que se dictó la ley hasta ahora —quiero dar a la Cámara de Senadores las cifras de lo que ha ocurrido, qué incidencia ha tenido el índice de alquileres en el de precios al consumo, y qué relación tienen unos y otros— sobre la base marzo de 1973, el índice general de los precios al consumo en julio de 1985 es de 23.504.09. El índice de alquileres con base, también marzo de 1973, es en julio de 1985 de 45.904.68.

Quiere decir que en estos últimos diez años en que el salario real del trabajador bajó un 53 %, el índice de alquileres subió casi un 100 % más que el índice de los precios del consumo.

En la vida de los pueblos si alguien gana, otro pierde. En este proceso, en estos diez años, los inquilinos vieron disminuida su posibilidad a la mitad, porque debieron pagar, prácticamente, el doble de lo que era el aumento de los precios al consumo y ni siquiera se tuvo en cuenta lo que significó el aumento de sus salarios. Si a eso se agrega la disminución en el salario real de los trabajadores, nos encontramos con que se multiplicó por cuatro la incidencia del alquiler en el presupuesto familiar.

Todo esto es para señalar el entorno en que surge esta ley que estamos considerando que tiene, repito, simplemente el alcance de una solución de emergencia coyuntural, de una solución que, sin duda alguna, tendrá que ser completada por una legislación de fondo que no vaya más allá del corriente año.

Es en esas coordenadas que nosotros tenemos que ver el proyecto de ley y las soluciones planteadas en la Comisión de Constitución y Legislación de esta Cámara.

En primer término, señor Presidente, queremos señalar los puntos en los que estamos de acuerdo. Entendemos que la acción de rebaja que ha sustituido la solución general en forma de franjas que preveía el proyecto de la Cámara de Representantes, es mejor. La rebaja por franjas en función del monto de alquileres y porcentajes que se disminuían en los reajustes legales, constituía una rebaja ciega, una solución que, evidentemente, no atendía con justicia a la situación de inquilinos y propietarios.

Si hay una cosa que para nosotros tiene que resultar clara, cualquiera sea nuestra posición, es que el concepto de inquilinos y propietarios no se da en el sentido de clases, en lo que puede ser entendido como una concepción marxista de clases. Hay inquilinos modestos y propietarios modestos. Hay inquilinos pudientes y propietarios pudientes. Es decir, hay una zona inferior en la que naturalmente se da una confusión entre la calidad de inquilino y la de propietario. En ese sentido es que entendemos que la acción de rebaja de alquiler es más justa, no es ciega, es más racional y protege realmente al inquilino, determinando no el sistema de disminución de reajuste por el monto del alquiler, sino que se hace en base a una solución mucho más racional como es la de tener en cuenta el tope de los ingresos del núcleo habitacional.

Quiero que quede claro que no es la acción de rebaja prevista en el Decreto-ley Nº 14.219, que preveía el 20 % o el 25 % de los ingresos familiares, sino que es una rebaja que atiende al 25 % de los ingresos familiares. Entendemos que es una solución correcta, que resulta desde el punto de vista de la técnica jurídica y desde el punto de vista de la justicia política, mucho más correcta que la prevista en el proyecto venido de la Cámara de Representantes.

Asimismo, estamos de acuerdo en lo que respecta a las soluciones previstas en materia de asentamientos marginales. Entendemos que la prórroga de lanzamientos para los asentamientos marginales, así como para los arrendatarios buenos pagadores, es correcta y atiende a la necesidad de dictar una ley de fondo.

Creemos —no lo habíamos señalado en Sala, pero es importante manifestarlo— que la referencia que hace la Comisión en el sentido de que la acción de rebaja puede iniciarse y plantearse por única vez, responde exclusivamente al hecho de que en la Comisión se señala esto como una solución de emergencia.

Entonces, en la medida en que se va a dictar una ley, en este año o antes del mes de febrero del próximo año, no hay razón para admitir que la acción de rebaja del alquiler pueda plantearse más de una vez.

Esa es la razón por la cual la Comisión admitió la inclusión de la expresión "por única vez".

A grandes rasgos, también compartimos las Disposiciones Generales previstas en la Comisión, con algunas reservas; algunas de ellas las formularemos ahora y, otras, en el curso de la discusión particular.

Fundamentalmente, vamos a señalar las discrepancias que tenemos con el texto del proyecto y con el informe de la Comisión, que son las que han dado lugar al hecho de que hayamos firmado con salvedades.

En primer lugar, entendemos que no existe absolutamente ningún principio de responsabiliadad legislativa en juego, admitiendo la posibilidad de rescisión o de receso unilateral del contrato de arrendamiento por parte del inquilino. Creemos, sí —lo expresamos en el curso de una interrupción, en el día de ayer— que evidentemente el tema tiene menos importancia dentro del marco de la acción de rebaja y de la forma utilizada para determinar el precio que fija la ley, que en el esquema de franjas que incluía el proyecto venido de la Cámara de Representantes.

De cualquier manera, pensamos que es un derecho que debe tener el inquilino y, en el curso de la discusión particular, formularemos una proposición en tal sentido, tratando de eliminar las objeciones de carácter técnico que se le formularon al artículo en la Comisión.

En segundo término, creemos que es inconveniente la eliminación del artículo 22 del proyecto venido de la Cámara de Representantes, ya que establecía la posibilidad de constitución de un Registro de la Propiedad Inmueble. Todos hemos sido conscientes que trabajamos sin estadísticas, con conceptos en algunos casos objetivos y, en otros subjetivos, muchas veces producto de la información de partes interesadas que lógicamente tienen muchas reservas. En consecuencia, es deseable que poseamos, en el más breve plazo, una información cabal de todo lo que es la propiedad y cómo está distribuida, a los efectos de poder realizar, entonces sí, una legislación que tienda, también, a proteger al pequeño propietario.

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR BATALLA. — En tercer lugar, señor Presidente, tengo profundas y absolutas observaciones con respecto a la norma establecida en el literal c) del artículo 4º, en cuanto elimina la protección al pequeño inquilino, que renta una vivienda de un pequeño propietario.

Entendemos que es deseable buscar mecanismos —estamos dispuestos a hacerlo— a través de un fondo compensatorio para proteger y subsidiar al pequeño propietario y que, de ninguna manera, esa solución puede encontrarse a través de la eliminación de la protección al pequeño inquilino.

Por lo tanto, entendemos que una vez aprobado el artículo 4º, tal como viene de la Comisión, evidentemente, la acción de rebaja se transforma en letra muerta, por cuanto a los sectores más necesitados de protección, los desampara absoluta y totalmente.

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR BATALLA. — En ese sentido, señor Presidente, en el momento de la discusión particular, en lo que se refiere al artículo 4º, vamos a plantear la votación por incisos.

Este proyecto de ley ha surgido como transacción de distintas opiniones.

Es exacto lo que señalaban distintos señores senadores en el sentido de que este proyecto de ley no responde a la voluntad y a la opinión de ninguna de las partes en especial.

Tenemos la obligación de expresar que hubiéramos deseado mantener la estructura del proyecto venido de la Cámara de Representantes, modificando el sistema de precios, sustituyendo la franja en la forma debida, por la acción de rebaja y no con las limitaciones que vienen planteadas en el proyecto de la Comisión.

Creemos, además, que si alguna crítica puede realizársele a la Comisión, en cuanto al hecho de no haber estudiado el proyecto en profundidad, ésta se refiere a la eliminación de todo un capítulo del proyecto venido de la Cámara de Representantes, y que tiene relación con las casas de pensión y de inquilinato.

Es exacto que se plantearon objeciones fundamentales —o, por lo menos, de técnica jurídica— por algunos sectores. Pero también es cierto que el artículo 113 del Decreto-Ley Nº 14.219 había establecido alguna norma en la materia, que muchas veces provocó igualmente desamparo, en la medida en que no fue reglamentada luego por el legislador. Este capítulo tendería a reglamentar ese artículo 113 del Decreto-Ley Nº 14.219.

Entendemos que no ha sido acertada la eliminación pura y simple del capítulo y creemos que pudo merecer algunas observaciones. Entendemos, también, que pudo ser mejorado ya que el trabajo de la Comisión, que en otros puntos fue muy serio y profundo —a pesar de que discrepemos con algunos aspectos— no lo fue en este caso particular y se optó por el camino más fácil.

Esas son, señor Presidente, las observaciones que nos merece el proyecto de ley y señalamos que lo vamos a votar en general, por cuanto entendemos que mejora la situación actual.

Reitero que en el curso de la discusión particular formularemos algunas observaciones y solicitaremos que se realicen algunas modificaciones así como también algunos agregados.

7) OBRAS DE DRENAJE. Bañados del Departamento de Rocha.

SEÑOR PEREYRA. — Pido la palabra para formular una moción de orden.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR PEREYRA. — Señor Presidente: no pretendo interrumpir el debate y sé que mi intervención no dará lugar a discusión.

En el día de ayer presenté a la Mesa una solicitud, que pido se lea y se vote. Entiendo que esto no llevaría mucho tiempo, y no me queda otra oportunidad para realizar el planteamiento, ya que esta es la última sesión ordinaria del mes.

SEÑOR PRESIDENTE. — Dése cuenta de una solicitud presentada por el señor senador Pereyra.

(Se da de la siguiente:)

"Montevideo, 13 de agosto de 1985. Señor Presidente del Senado, doctor Enrique Tarigo. Presente. Señor Presidente: De acuerdo a lo establecido en el artículo 66 del Reglamento del Senado, inciso D), numeral 3, solicito autorización para formular, en la primera sesión ordinaria del mes de setiembre, una exposición de treinta minutos de duración, sobre el tema 'Obras de drenaje realizadas en los bañados del Departamento de Rocha'. Carlos Julio Pereyra. Senador."

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—22 en 23. **Afirmativa.**

La Mesa desea señalar al señor senador Pereyra que iba a poner a votación este asunto en la última media hora de la sesión del día de hoy, de acuerdo a lo que establece el Reglamento.

SEÑOR PEREYRA. — Disculpe, señor Presidente, pero no tuve presente esa circunstancia.

8) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: voy a ser muy breve, porque la mayoría de las anotaciones que hemos hecho sobre el análisis del proyecto de ley, se refieren, sin duda, a artículos concretos más que al sentido general del mismo.

No vamos a acompañar este proyecto de ley y, quizás, de todos los discursos y de las intervenciones que se han formulado hasta el momento, podríamos extraer nuevas conclusiones con el propósito de reafirmarnos en esa actitud.

Una de ellas sería —bastaría que los señores senadores hicieran memoria sobre el período anterior que hemos vivido— el fenómeno que se ha repetido, tanto en la Ley de Suspensión de Ejecuciones, como en la Ley de Amnistía para Presos Comunes, en el sentido de que muchos oradores han hecho caudal de los tremendos defectos que tienen las leyes que se proponen o se someten a la consideración del Senado. A pesar de eso, estas leyes son votadas por muchos de esos señores senadores.

Creo que en cierto sentido estamos contribuyendo a esa dinámica —de la cual nos hablan viejos o antiguos integrantes de ambas Cámaras, porque han participado en muchas Legislaturas— en la cual no se encaran los problemas y nunca llega el momento de decir que no va más. Vamos a dejar que lo imperativo de los acontecimientos cumpla con esa misión que tiene la realidad, de golpear sobre los legisladores para obtener la reacción de éstos.

Me resultaba particularmente inquietante para el desarrollo de la función legislativa, el saber que legisladores que poseen más conocimientos que yo en esta materia, a pesar de encontrar defectos, vicios, errores y carencias tremendas en los proyectos que se sometían a su

consideración, después se desdecían y efectivamente terminaban votándolos.

Asimismo, diría que —tanto por quienes van a votar este proyecto de ley, pues lo han elogiado y lo han encontrado razonable, como por quienes lo han atacado y con mucha eficacia— estos temas periféricos han sido discutidos como sustanciales —en realidad lo son— y hay una inversión de términos. Este es un fenómeno que refleja las carencias de una realidad y, en ese sentido creo que los argumentos demostrarían que no sería una ley como ésta la que hoy tendríamos que estar considerando.

Creemos que el Decreto-Ley Nº 14.219 fue bueno. De nuestra parte lo miramos desde la única perspectiva que podemos hacerlo, que es, precisamente, a través del Ejercicio profesional como abogado, en virtud de haber estado trabajando en él durante una decena de años, ya que cuando nació esta ley obtuvimos nuestro título como letrado. De manera que nuestra poca actuación en materia de arrendamientos ha estado centrada en este decreto-ley.

A ello unimos una vivencia bastante intensa sobre el país real que conocemos y, de esto, podemos dar fe.

Hemos podido apreciar que esta ley ejerció sobre el mercado de viviendas y sobre la relación contractual una influencia saludable, razonable y benéfica en el largo plazo.

Somos lo suficientemente veteranos como para recordar que para una pareja que quería casarse, era más difícil obtener una finca libre que cualquier otro de los elementos necesarios a fin de poder encarar una vida futura. Fe de ello eran las cesiones, los avisos en los diarios ofreciéndolas, lo que se pagaba por la cesión y la búsqueda de un lugar para vivir. Sabemos que durante mucho tiempo esto se convirtió en una actividad desgastadora y totalmente irracional. Esta realidad afectaba a todos los habitantes de la República, porque paralizaba no solamente el mercado de la construcción, sino también el de la oferta y el de aquellas obras de reparación mínima sobre edificios que, con el tiempo, se vinieron abajo y que perdieron su carácter de habitabilidad, más que por la imposibilidad que tenía un propietario de obtener de ellos rentas y poderlos refaccionar, por su propia vetustez.

Montevideo —en determinado tipo de fincas de apartamento que se daban en alquiler— asistió a una decadencia que convirtió en inhabitables casas, apartamentos y unidades que no tenían tantos años y que mediante una tarea de conservación razonable, por la que se pudiera obtener una renta adecuada, podrían ser viviendas decorosas en el momento actual.

Sabemos también —y este es un dato de la realidad— que, cuando se hizo la distinción de "antes" y "después" de la Unidad Reajustable y de la Unidad Reajustable de Alquileres, los reajustes se acompasaron durante mucho tiempo a un ritmo de ingresos parecido o superior.

Creemos, eso sí, que este decreto-ley que operó en la República durante una decena de años se desfondó por su aspecto económico y no por el jurídico. Por eso creemos que es fundamental realizar una distinción. La ley tiene que compadecerse de la realidad; esta realidad económica —provocada por la crisis que surgió durante la dictadura, sobre todo a partir de 1982— tuvo una aceleración indudable y vertiginosa; desfondó o privó de sustento real a una ley que no era mala, en la medida en que existió una situación, no digo de prosperidad, pero sí de regularidad económica, en la que el empleo era una razonable expectativa y una norma de todos los hogares, así como lo es en todo el mundo, y que permitía pagar o solventar el precio de un alquiler.

Creo que esta distinción hace que lleguemos a instancias difíciles de conciliar con la posición adoptada por la Cámara de Representantes. Hemos conversado con algunos integrantes de la otra rama del Parlamento y creemos que la solución la encontraremos en la Asamblea General, a través de la redacción de un texto que quizás —o sin quizás— no sea el que va a aprobar el Senado en la noche de hoy. Tal vez allí, pensando en una legislación de emergencia, se adopte una medida que sí esté legitimada por la percepción que tenga el legislador de la crisis económica, como es la sensación de que los reajustes puedan ser "tocados" por esta vez, mediante los diversos mecanismos que se han ofrecido o sugerido muchas veces por los propios propietarios.

A nuestro criterio, el más justo, era el de desfasar el impacto de los reajustes en trimestres; el de trasladar a cuatro trimestres lo que indudable y repentinamente —cuando llega el momento de estos reajustes— representa un gran salto que las economías, de por sí ya estiradas, difícilmente podían soportar.

Creo que hubiera bastado un artículo que estableciese esto para que tuviésemos la cabal sensación de que estamos atendiendo a una coyuntura de carácter económico, a una realidad que impide la efectividad de un cuerpo legal, que no digo que sea excelente pero que es bueno porque permitió una contratación fluida, una rentabilidad razonable y, sobre todo, hizo dinamizar el mercado de la construcción, sin el que no hay solución para el problema de los inquilinos ni para el de la vivienda. Y, no pensamos, por supuesto en el que construye veinte o treinta unidades, sino en la típica construcción montevideana de aquél que hace su vivienda propia y le agrega otra unidad habitacional a los efectos de que esa renta se convierta, en el futuro, en un complemento de sus ingresos.

Ese es, señor Presidente, el punto en el que queríamos fundamentar estrictamente nuestra opinión contraria a este proyecto, sin perjuicio de que volvamos a plantear alguna discrepancia —no en el análisis particular, porque no podría ser analizado desde el momento en que ha sido suprimido— con relación al artículo que se refiere a la rescisión unilateral del contrato. Queremos volver a reflexionar sobre el mismo y, también, sugerir al Senado que se exprese en el sentido de si está o no de acuerdo en reincorporar alguna disposición legal que autorice la rescisión unilateral, dentro de determinadas condicionantes, porque nos parece un principio esencialmente justo.

En la sesión del día de ayer manifestábamos que existen circunstancias que están estableciendo una doble imposición, o una doble obligación a determinadas personas. Se trata de aquellas que en su calidad de inquilinos reciben o les son adjudicadas viviendas por el sistema en el que están inscriptas en la lista de espera del Banco Hipotecario del Uruguay, por ejemplo, y que se encuentran atadas contractualmente durante dos años y, al mismo tiempo, también están atadas contractualmente por la amortización, es decir, por el pago de intereses y capital de sus préstamos hipotecarios.

Creemos que esa es una situación a atender y que además se trata de una franja angosta en el tiempo, digamos, desde el momento en que cumplido el plazo contractual, la opción se opera en favor del inquilino. Por lo tanto, no podremos liberar por más de un año a aquél que, como decía el proyecto de la Cámara de Representantes, habiendo cumplido ese lapso, se pueda librar en determinadas circunstancias.

Respecto a este tema conversamos con el señor senador Batalla, quien nos prometió que iba a insistir sobre el punto; pero, de todas formas, nos permitimos hacer formalmente el planteamientn frente a los miembros de la Comisión a los efectos de ver si en algún momento, quizá cuando se realice el análisis de la ley, artículo por artículo, puede reincorporarse un elemento de este tipo.

Sin perjuicio de las observaciones que queremos realizar cuando se trate en particular, artículo por artículo, como es también una novedad queremos bosquejar una idea que creemos que mejora la legislación en materia

de la fianza o de la garantía que se requiere para el cumplimiento de estos contratos.

La figura del fiador o del garante se ha convertido en un cautivo ya sea en materia de quien firma vales bancarios o garantías de alquileres. Porque, desde el momento que existe un garante solvente, el propietario una vez que logra cobrarle por primera vez, lo sigue haciendo y el inquilino —en el caso que nos ocupa— se vuelve completamente indiferente sobre la suerte del contrato. Entonces, el propietario no ejerce la acción de desalojo porque sabe que conseguir otro inquilino puede demorar y hasta puede suceder que no encuentre quien le pague el mismo monto. Por esa razón le resulta más cómodo tener atado a un fiador que garantice durante el plazo contractual. Y, además, ante la permanencia de un inquilino sobre el que no puede operar porque no tiene legitimación activa para desalojarlo, igual tiene quien le pague el alquiler. La obtención de un garante o de un fiador se ha convertido en otra búsqueda casi tan difícil como la que anotábamos de una casa para alquilar por el viejo régimen.

¿Quién firma hoy como garantía? Personalmente prefiero regalarle las unidades reajustables de la opción legal en cuanto a constituir un fondo de garantía, que firmar porque sé que lo haría para siempre y que me ato a obligaciones sobre las que no tengo la más mínima posibilidad de control.

Comprobado el incumplimiento en determinado momento, convertido el inquilino mal pagador en deudor principal por no pagar arriendo, consideramos que es preciso habilitar al fiador para que tenga legitimación activa a efectos de proceder al desalojo, porque de lo contrario lo dejamos inerme en una relación contractual, en la que está atado, por haber hecho el favor o por haber cumplido con un deber familiar, que no ha sido correspondido, al haber salido de garantía. Entonces, el inquilino ni deja la finca ni paga el alquiler porque sabe que el propietario está cobrando a expensas del fiador. Esta legitimación no violenta ningún tipo de costumbre o de práctica legislativa desde el momento que tenemos figuras tan poco normales como la causal o la legitimación activa de aquél que tiene vecinos escandalosos. Esto es reconocido por la legislación y se puede iniciar la acción de desalojo; es un tercero en la relación —mucho más tercero que el fiador que, en definitiva, está atado en el negocio contractual— y sin embargo se le ha concedido la legitimación activa,

Cuando se trate el artículo 12 en la discusión particular, nos proponemos efectuar algunas sugerencias en ese sentido, porque creemos que ello va a permitir que los que están dispuestos a cumplir los contratos cuenten con alguien que sea garante por ellos y así eliminaremos esta figura del inquilino cómodo que ni paga ni deja la vivienda, librando a los fiadores de esa especie de coyunda a la que lo somete este tipo de situaciones que acabamos de señalar,

Reiteramos, señor Presidente, que nuestra crítica es a una formulación legal que encontramos superabundante y que tenía que haberse limitado, coyunturalmente, quizás por el reconocimiento de que la circunstancia económica así lo requiere, a desfasar los porcentajes de los aumentos haciéndolos más tolerables y no haber legislado de esta manera tan larga, diríamos, que contiene algunos defectos o interrogantes que vamos a plantear en la discusión particular.

Nada más.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: tengo la impresión de que voy a quedar casi como un "francotirador" en el tratamiento de esta ley.

En primer lugar, me interesa hacer una puntualización y es que no dejo de reconocer el esfuerzo que ha realizado la Comisión de Constitución y Legislación del Senado que está integrada, seguramente, por un conjunto de los más calificados legisladores de este Parlamento. Nadie puede ignorar que esta Comisión ha trabajado con seriedad, con dedicación y con un afán de mejorar en lo posible el proyecto que aprobó la Cámara de Representantes.

Lo que sucede es que la Comisión se encontró atada a una fórmula, a la vieja fórmula de legislar en materia de alquileres estableciendo soluciones a través de impuestos que se aplican a los propietarios, con los cuales se subsidia a los inquilinos. Además, se encontró seguramente con un aspecto político, que es el de que las modificaciones a introducir al proyecto debían contemplar, de alguna manera, la posibilidad de que este proyecto pudiera contar después con el asentimiento de la Cámara de Representantes para evitar que fuera a la Asamblea General, como recién decía el señor senador Lacalle Herrera.

Lo increíble, señor Presidente, es que ya desde el tratamiento del tema en la Concertación Nacional Programática, sólo se haya pensado en la misma vieja fórmula que, a lo largo de décadas, fue criticada por tirios y troyanos, por parlamentarios de todos los sectores, sin abordar ninguna otra para aportar una solución a la situación, que a todos preocupaba y preocupa, de los inquilinos de condición más modesta.

Además, en la Cámara de Representantes se crea una Comisión Especial, dentro del mismo esquema de pensamiento con que fue abordado el tema en la CONAPRO, elaborándose un nuevo proyecto de ley de alquileres con los mismos viejos vicios de todas las leyes de alquileres que ha "sufrido" el país.

También es increíble que desde el principio, desde el comienzo de este período legislativo del cual mañana cumpliremos seis meses, el Parlamento no haya resuelto realizar un censo de las propiedades alquiladas, o de las propiedades urbanas o suburbanas, sometidas de alguna manera al régimen. ¿Cuánto habría durado la realización de un censo dispuesto por una ley que se hubiera podido dictar en cuarenta y ocho horas? Pienso que en sesenta días las oficinas competentes del Poder Ejecutivo podrían haber realizado dicho censo y a esta altura, se podría estar trabajando sobre datos ciertos, recibidos con mucha antelación.

El hecho es que al no abordarse otro tipo de fórmulas, se incurre, desde un enfoque a otro, con la mejor de las intenciones, con la mejor voluntad de encontrar un mecanismo más coherente, más racional, más justo, en los mismos errores que a lo largo de décadas —repito— llevaron a que esta legislación tuviera, continuamente, efectos negativos.

La inversión en nuestro país en casas y en apartamentos, y ahora, insólitamente, también en locales comerciales e industriales, aparece clara y severamente condenada y castigada, con un tratamiento totalmente discriminatorio respecto a cualquier otro tipo de inversión. Y aquí no se trata simplemente de un tema de fijación de precios, como aquél al que hacía referencia en su exposición de ayer el señor senador Ortiz, porque cuando se fijan precios de otros productos, no solamente se toman en cuenta costos de producción y de comercialización sino que, además —y éste evidentemente es un elemento importantísimo— los productores y comerciantes quedan en libertad de continuar o no con el negocio. Por ejemplo, cuando se fija el precio del trigo, el agricultor verá si planta o no planta trigo, o si lo sustituye por cualquier otro que no esté sujeto a la regulación de precios. Pero quien ha invertido en casas o apartamentos y ahora, insólitamente, en locales, queda totalmente atrapado. Se le rebaja el ingreso por lo que es evidentemente un impuesto que, en muchos casos, puede resultar confiscatorio —y vamos a tratar de demostrarlo— obli-

gándosele además a mantener la inversión. Quien ha efectuado inversiones en casas o apartamentos para alquilar, se encuentra atado; no tiene absolutamente ninguna escapatoria o posibilidad de decir "me equivoqué al hacer este tipo de inversión y ahora voy a cambiar para realizar otra diferente". Lo peor del caso —y esto en términos generales ha sido una constante en nuestra legislación en materia de arrendamientos— es que el ataque confiscatorio va dirigido contra pequeños y medianos propietarios.

Habrá excepciones, no lo dudo, Hoy el señor senador Mederos hacía referencia a un propietario que tenía sesenta habitaciones y habrá otros que tengan veinte casas o veinte apartamentos; pero los datos que poseemos, las referencias que nos llegan de distintas fuentes indican que en un gran porcentaje son propietarios de condición modesta o mediana. Los grandes propietarios, aquellos que por ejemplo han comprado una residencia en Carrasco y la tienen arrendada en dólares a diplomáticos quedan fuera de esta legislación.

SEÑOR MEDEROS. — Estamos de acuerdo.

SEÑOR SINGER. — Esos no son atacados; a ellos no les aplicamos ningún impuesto. Aquellos propietarios que inteligentemente —teniendo posibilidades de hacerlo— han invertido en costosos apartamentos en la rambla para arrendar, sea a diplomáticos o a gente pudiente residente en el país —y son arrendamientos de N$ 30.000, N$ 40.000 o N$ 50.000— también quedan totalmente fuera de esta legislación. Esos propietarios quedan protegidos porque no tienen nada que ver con las disposiciones de esta ley, ni los que arriendan ni los arrendatarios. Aquellos a los que esta legislación castiga son, en general, los propietarios de condición modesta o mediana.

SEÑOR TOURNE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Señor Presidente, he escuchado con mucha atención la reiteración de un argumento en torno a lo que podemos llamar el carácter confiscatorio o la naturaleza impositiva de las detracciones que se verifican. Me refiero al hecho de que nos encontraríamos según se expresa, frente a la reiteración de viejas y "caducas" —entre comillas— metodologías en el tratamiento de esta temática, poco menos considerando que el legislador trata a sabiendas o con un objetivo ostensiblemente perverso, de perjudicar a un grupo de la población en beneficio de otro y, aparentemente, sin interés social alguno. El tema, palabra más palabra menos —dentro de un esquema que, por supuesto, reproducimos en una forma muy abreviada que puede no traducir el espíritu de los señores senadores— indudablemente exige una clarificación,

Creo que de lo que hay que partir es de que estamos en el campo del derecho social. No estamos en el campo del derecho civil, en la concepción tradicional de que la voluntad de las partes opera efectos que no pueden ser constreñidos bajo ningún punto de vista, por influencias del poder público o de cualquier otra naturaleza.

Estamos en el campo del derecho social, de la misma naturaleza que el del derecho del trabajo, categorías en que las circunstancias de orden social imponen la acción del Estado para operar una corrección ante situaciones traumáticas que desnaturalizan la igualdad de las partes en deterioro grave de la justicia social. Los argumentos escuchados serían similares por ejemplo, al que de otra manera pudieran expresar legisladores que en este país o en cualquier lugar del mundo, frente al avance de las normas protectoras del trabajador en horarios, salarios, etcétera, reclamaran que cuando se establece una rebaja en la jornada de trabajo, se procediera correctivamente, a otorgar un subsidio al patrón al que se le produciría un perjuicio: la pérdida de horas de trabajo, de la fuerza productiva de los obreros.

De esta manera podríamos seguir ampliando el campo de las consideraciones, extendiéndolas a aquellos casos en los que el derecho impone un orden correctivo en las relaciones de familia y regula con criterio tuitivo la situación de los menores, de la mujer y demás, y considerar que estamos atacando y atentando contra el derecho de la familia, contra el derecho del esposo, en la regulación de la sociedad conyugal dentro de determinadas pautas.

Digo que este orden de ejemplos —que quizás alguno de los que he mencionado sean hipotéticos pero tomo específicamente el campo del derecho laboral como un ejemplo representativo de este orden de asuntos— nos lleva a la mente el convencimiento de que no podemos manejarnos con criterios que no son los que corresponden a la realidad jurídica y social en examen.

Tenemos necesidad de actuar para operar una corrección a situaciones de profunda desigualdad social en relaciones que emergen del contrato o de la realidad de la vida. Por lo tanto, la ley tiene un sentido tuitivo que debemos explayar ante las situaciones de carácter social que consideramos justo amparar.

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR TOURNE. — Debemos considerar la situación del pequeño inquilino y la del pequeño propietario y no pensar que estamos imponiendo de otra manera una situación disminutoria para la parte que operamos un amparo o una protección, es decir, la del propietario o la del arrendador.

Señalo que a pesar de esto que podría dar lugar a un diálogo intenso en la materia, no puede perderse la óptica fundamental del campo en el que estamos operando.

Sé que ha expirado el tiempo de que disponía para hacer mi interrupción por lo cual solicitaría una nueva al señor senador Singer.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa entiende que no se puede conceder una nueva interrupción.

SEÑOR TOURNE. — Nada lo prohibe, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Esto es como los incidentes, no hay incidentes de incidentes ni interrupciones de interrupciones. Sin embargo, termine con su pensamiento.

SEÑOR TOURNE. — Respeto mucho su criterio; pero hay una norma que dice que mientras no está prohibida una circunstancia, no se puede impedir.

Por supuesto que sé que estoy utilizando el tiempo del senador Singer.

Voy a terminar.

Se están utilizando categorías conceptuales de derecho privado "stricto saneo" que no son enteramente aplicables a la materia que tenemos entre manos. Estamos operando en una condición restitutiva de relaciones alteradas profundamente por circunstancias de orden social y económico y respecto a las cuales el legislador no puede permanecer indiferente y debe actuar, precisamente, en nombre de la justicia y de la equidad.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — No tengo nada que oponer al aspecto jurídico que aborda el señor senador Tourné, porque yo me refería a algo distinto.

No me parece equitativo que en el intento de resolver el problema —que lo reconozco, y al que debemos darle una solución, para lo cual estoy dispuesto a contribuir con mi esfuerzo y con mi voto para llegar a una solución— abordemos la solución castigando a un sector de la población que me parece no pertenece a quienes tienen la mayor parte de los recursos. Aquí, de lo que se trata, es de lograr una transferencia de recursos o de ingresos, pero resulta que la fórmula que se aborda y la que tradicionalmente se ha encontrado repercute precisamente en un sector que podemos definir como de clase media , y en muchísimos casos, de modesta clase media, para atender a otro sector de modesta clase media o de condiciones inferiores desde el punto de vista de los ingresos. Esto me parece incoherente e injusto. Trataré de demostrar que efectivamente —de acuerdo a las soluciones que aquí se encaran y mientras estemos atados al vínculo de propietarios e inquilinos— es muy difícil de salir de lo que se ha transformado en un verdadero atolladero y vamos a incurrir siempre en los mismos errores.

Hace un momento se habló de los aumentos operados en la Contribución Inmobiliaria en el departamento de Montevideo. Estos impuestos son considerados elevados, pero todo el mundo sabe que fue necesario establecerlos para cubrir el presupuesto de la Intendencia Municipal. Desde luego hay muchas personas que han criticado esos aumentos, pero hasta ahora no he tenido conocimiento de que exista una fórmula sustitutiva. ¿Y ahora qué sucede? A los propietarios que se les han aplicado impuestos que en su criterio son elevados —de Contribución Inmobiliaria— ¿qué les hacemos? Les aplicamos otro tipo de impuestos frente a los cuales los aumentos de la Contribución Inmobiliaria en Montevideo quedan reducidos al mínimo.

SEÑOR TOURNE. — No es tan así.

SEÑOR SINGER. — No tenga dudas, señor senador.

Voy a poner un ejemplo,tratando de ubicarme en un término medio: el de un propietario que tenga 100 Unidades Reajustables de ingreso y dos viviendas alquiladas en 25 Unidades Reajustables cada una, cuyos inquilinos, en virtud de la aplicación de las disposiciones de este proyecto, obtengan una módica rebaja de cinco Unidades Reajustables sobre las 25 que pagan por concepto de alquiler. A ese propietario y su familia, cuyos ingresos totales al día de hoy, según el valor de la Unidad Reajustable, alcanzan a N$ 44.000 mensuales le vamos a aplicar un impuesto de más de N$ 50.000 anuales. Esa es la detracción que va a sufrir. El aumento de la Contribución Inmobiliaria comparado con esto, es una insignificancia. Si esto no puede considerarse confiscatorio para los pequeños y medianos propietarios, verdaderamente no conozco un ejemplo que pueda resultar más elocuente respecto del término confiscatorio en materia de impuestos.

Es cierto que la Comisión ha tratado de contemplar a los pequeños propietarios a través de este proyecto, pero con un criterio que, con sólo exponerlo, da para reflexionar en cuanto a la concepción político-social que se ha manejado; pues los propietarios de fincas arrendadas que pueden excepcionarse son aquéllos que tengan un ingreso inferior a N$ 22.000 mensuales al día de hoy, En la sesión del día de ayer, contestando una interrupción que le solicité, el señor senador Aguirre me hacía la objeción de que esos N$ 22.000 son el ingreso del propietario y no del núcleo familiar.

Aquí caben dos consideraciones. Puede ser que el propietario sea una sociedad conyugal y en ese caso los N$ 22.000 —que es el tope para excepcionarse— abarcan al matrimonio. Entonces, una persona que al día de hoy, agosto de 1985, tiene como ingreso por todo concepto N$ 22.000 —no sólo por su trabajo o por su renta al alquilar una propiedad— ya no es considerada un modesto propietario, porque con esas entradas pasa a la otra categoría, a la de propietario pudiente.

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — A pesar de que en dos oportunidades traté de explicar cómo es el funcionamiento del literal C) del artículo 4º de este proyecto, que consagra la categoría de los pequeños propietarios, estoy convencido, a esta altura, que lo hice muy mal, porque el señor senador Singer está sosteniendo una interpretación del funcionamiento de esta disposición que no es exacta, no por culpa suya, con seguridad, sino porque ella debe ser oscura y yo no la supe explicar.

Pero como de sus palabras está surgiendo claramente una situación que no es la real, no es la que va a tener que manejarse en la práctica si es que la disposición llega a sancionarse, quiero hacer un esfuerzo para ver si logro explicarme con claridad.

Las 50 UR son un valor referido al momento actual, es decir, son una suma equivalente a lo que resulta de multiplicar el valor de la UR al día de hoy por 50. Pero los ingresos de esos propietarios no se calculan al día de hoy, sino que se estiman, al igual que para los inquilinos que solicitan rebaja del alquiler, de acuerdo al promedio de los ingresos mensuales líquidos de los doce meses anteriores. Es decir que si el proyecto se sancionara en el mes de agosto, tendrían que tomarse los ingresos percibidos por los propietarios que deseen ampararse a esta disposición y excepcionarse de la rebaja del alquiler solicitada por su inquilino entre setiembre de 1984 y agosto de 1985. Por consiguiente, ese promedio de ingresos siempre será inferior al que los propietarios tienen actualmente. En otras palabras, si el promedio de ingresos de los propietarios durante esos doce meses anteriores es de N$ 21.500 y por consiguiente pueden ampararse a esta norma, cabe suponer que en este momento, por razón de la desvalorización monetaria, que hace que todos los ingresos vayan subiendo por lo menos nominalmente, tendrán entradas de N$ 30.000, N$ 32.000 o N$ 35.000.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — Francamente, debo estar corto de entendederas en la sesión de hoy, porque el tenor de la norma, no obstante la explicación que acaba de dar el señor senador Aguirre, impone un tope de 50 UR. Si las calculo al valor actual no puedo concebir por qué artilugio aritmético puede pensarse que el promedio del año pueda derivar en que el propietario al día de hoy tenga un ingreso superior a 50 UR; en todo caso, será inferior.

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEKOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Creo haber tratado de explicar en el día de ayer que la norma no se puede entender si no se tiene presente lo que dice el artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219. Quizá para quienes, por nuestra condición de abogados, hemos hecho jugar esta disposición judicialmente muchas veces, el asunto nos parece muy claro y para otros será tremendamente oscuro; pero la disposición dice: "Los arrendatarios y sub-arrendatarios de fincas cuyos arrendadores sean los propietarios y perciban por concepto de ingresos mensuales líquidos un total no superior a 50 UR". Supongamos que en lugar de decir 50 UR, que es un valor que se va modificando en el tiempo, se expresara el importe que representa en el día de hoy. Pensemos que ese es el tope fijado. Luego la disposición dice: "estimados". ¿Qué cosa? Los ingresos mensuales líquidos. Después, continúa así: "durante el tiempo y la forma previstos por los incisos 1º y 2º del artículo 18 del Decreto-Ley Nº 14.219". Es decir que esos

ingresos tienen que estimarse "durante el tiempo" que lo hace ese artículo 19, o sea, un año anterior "y en la forma" que éste determina, vale decir, promediando esos ingresos mensuales líquidos.

O sea que esos ingresos mensuales líquidos de los doce meses anteriores se suman y luego se dividen por doce, de manera de promediarlos. Entonces, hay que someterse a la mecánica del artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219, lo cual excluye toda posibilidad de determinar los ingresos por lo que se percibe efectivamente al día de hoy. Es decir que si se hace un promedio de los ingresos del año anterior, resulta evidente que los ingresos actuales de ese propietario van a ser mayores por el hecho de que todos van aumentando sus ingresos nominales.

(Suena el timbre indicador de tiempo)

SEÑOR CAPECHE. — Mociono para que se prorrogue el término de que dispone el orador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción formulada.

(Se vota:)

—19 en 20. **Afirmativa.**

Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — Agradezco al Senado la deferencia. Con la nueva explicación dada por el señor senador Aguirre, no creo que cambie la base del cálculo que realicé, porque aquí tenemos que llegar a un valor aritmético y ese valor a mí me da, al día de hoy, que un propietario que tenga ingresos superiores a N$ 22.000 no puede excepcionarse.

SEÑOR AGUIRRE. — No es así; se va a excepcionar.

SEÑOR SINGER. — Entonces, la pregunta sería para los miembros informantes. Quisiera que den un ejemplo y me digan con qué tope pueden excepcionarse los propietarios. De lo contrario, estamos legislando sin saber a qué franja de modestos propietarios —como ha sido sin duda la intención de la Comisión— queremos proteger.

SEÑOR ARAUJO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR PRESIDENTE. — Perdón, señor senador; pero el señor senador disertante ha pedido que alguno de los miembros informantes le explique el alcance de la disposición. A pesar de que, a mi juicio, el señor senador Aguirre lo ha explicado con absoluta claridad, vamos a recurrir entonces al otro miembro informante que es el señor senador Ricaldoni.

Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Trataré de explicarlo, a pesar de que con toda seguridad voy a caer en la misma oscuridad que el señor senador Aguirre. A mí me sucede lo mismo que a él, que entiendo muy bien de qué se trata. Vamos a ver si utilizando otras palabras podemos ponernos de acuerdo.

Lo que la norma del artículo 4º, literal c) dice, es que están considerados como pequeños propietarios aquéllos —no los que estén ganando en el mes en el que se acogen el equivalente a 50 unidades reajustables— que tengan un promedio de los últimos doce meses igual a 50 unidades reajustables.

SEÑOR AGUIRRE. — Igual o inferior.

SEÑOR RICALDONI. — En definitiva, eso significa que el propietario tiene que haber ganado o percibido un ingreso de 50 por 12, a sea, 600 unidades reajustables en los doce meses anteriores. No interesa si esta cifra la obtuvo en el último mes, en el primero o en forma fija o variable durante los doce meses.

Lo que dice el señor senador Aguirre es que teniendo en consideración que los ingresos nominales suban —habida cuenta de que suban más o menos que el salario real— es evidente que quien hoy tiene un ingreso mensual de 50 unidades reajustables, seguramente está por debajo de ese promedio. En otras palabras: quien tiene un promedio de ingresos de 50 unidades reajustables, es seguro que hoy, mensualmente, está ganando más de esa cantidad, como nos pasa a todos los que tenemos algún ingreso fijo.

Quiero agregar algo más que, aunque no está directamente vinculado con esta inquietud del señor senador Singer, creo de interés.

Pienso que hay que distinguir dos cosas con respecto a esta disposición. Una de ellas es si se está de acuerdo o no con la filosofía recogida por la mayoría de la Comisión en el sentido de contemplar también al pequeño o modesto propietario. El segundo punto es, siempre que se esté de acuerdo con esta filosofía, saber cuál sería la cifra adecuada si se considera exigua la que aprobó la Comisión.

Entendemos que este proyecto y esta norma, que es novedosa, son frutos de una transacción. Pero también es fruto de otra cosa: de la conciencia de que prioritariamente hay que atender las situaciones vinculadas con los inquilinos y no con los propietarios. Hay casos de propietarios que viven situaciones difíciles pero, en definitiva, no se trata de crear una norma para favorecer a los propietarios en general, sino a un sector, que es el de modestos recursos. Por lo tanto, creo que al analizar esta norma hay que distinguir dos aspectos: uno, el sentido, la finalidad y el propósito perseguido por ella y otro, si ese propósito se cumple cabalmente o no, teniendo en cuenta cuál es el objetivo verdadero de este proyecto de ley y cuáles son realmente los intereses, bienes o situaciones que queremos proteger.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — El señor senador Araújo me había solicitado una interrupción.

SEÑOR ARAUJO. — Era para hacer una aclaración, pero si el señor senador ha captado lo expresado por el señor miembro informante, no sería necesaria. Depende del señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidennte: quizá este tema habría que diferirlo para la ocasión en que tratemos el artículo 4º. Lo único que me preocupa es que si van a existir situaciones diferentes, entonces vamos a entrar en un terreno resbaladizo. O sea, habrá propietarios que van a poder excepcionarse porque el cálculo de sus ingresos va a dar un determinado monto y otros, con un ingreso distinto, también podrían hacerlo. Si hay propietarios que podrán excepcionarse teniendo al día de hoy un ingreso de N$ 22.000 —que resulta de multiplicar el valor actual de la unidad reajustable por cincuenta— y otros, por el promedio anual a que hacía referencia el señor senador, con un ingreso de N$ 30.000 o N$ 40 mil, al final no sabemos cuáles son los modestos propietarios a los que estamos tratando de contemplar con esta disposición.

Lo que quiero significar, señor Presidente, es que el cálculo que yo hacía —porque pienso que tiene que resultar un monto único que sea el plafón por encima del cual el propietario no pueda excepcionarse— me parece bajo y que si pensamos que desde el punto de vista político-social esos propietarios son los únicos de condición modesta, quiere decir que los que están por encima de ese ingreso serán considerados como propietarios pudien-

tes. Desde mi punto de vista, señor Presidente, estamos incurriendo en una injuticia.

Quiero agregar un par de cosas más.

Se hacía referencia aquí a la situación de sectores totalmente marginados, de gente que no posee viviendas, que vive en cantegriles inhabitables o que duerme en la calle. La solución para este tipo de ultramarginados no está contemplada en este proyecto de ley. Esto tendrá que ser materia de otras deliberaciones y de otro tipo de soluciones. Por lo tanto, dejo de lado este problema. Aquí estamos tratando un conjunto de situaciones concretas.

SEÑOR MEDEROS. — Yo no lo dejo de lado.

SEÑOR SINGER. — Tampoco yo lo dejo de lado; ni el Gobierno lo ha dejado de lado, señor senador. Lo que yo digo es que no es esa la materia que con este proyecto de ley estamos considerando.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Señor Presidente: tengo la sensación de que el debate se está yendo hacia un lado que no tiene demasiado que ver con el tema que estamos tratando. Esta es una ley de emergencia que pretende, bien, regular o mal atender una situación que actualmente es conflictiva y angustiante. Por lo tanto, no podemos enrostrarle a este proyecto de ley problemas que tienen que ver con la cuestión de fondo que para nada la Cámara de Representantes ni la Comisión del Senado han pretendido abordar. Ese problema debe ser objeto de una ley especial, como surge de los documentos de la Concertación Nacional Programática.

Entonces, hacer toda esa serie de reflexiones vinculadas con la historia de arrendadores y arrendatarios, con las injusticias existentes en esas relaciones, es estar tocando temas que sólo en forma muy indirecta tienen que ver con este proyecto de ley que, repito, es de emergencia. Es como la cura que se hace en la puerta de un hospital. En modo alguno pretende solucionar eso tan complicado y que se viene arrastrando desde tantas décadas y que es el eterno enfrentamiento de intereses entre propietarios e inquilinos.

Como ya dije en mi intervención del día de ayer, ahora deberíamos estar abocándonos al análisis del articulado. Es un proyecto de ley de emergencia que atiende a problemas muy concretos, perfectamente delimitados, y en modo alguno, de esa lista de artículos, se puede pretender extraer una teoría general de lo que debe ser una ley de fondo. Un proyecto de ley con ese caráctr tendría que venir más adelante. Este no lo es.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: desde el comienzo de mi exposición expresé que comprendía la tesitura en que se coloca el señor senador Ricaldoni. Aunque se trata de una ley de emergencia, debo señalar que discrepo con la fórmula que se ha abordado para resolver este problema. Pienso que debería haberse utilizado otro tipo de fórmula y a ello apunta el análisis que estoy realizando un términos generales.

Existe otro aspecto que no deja de ser importante. Me refiero a las disposiciones de la Ley Nº 13.659, de 2 de junio de 1968 cuyo artículo 101 fuera luego ampliado por el artículo 41 de la Ley Nº 13.870, de 17 de julio de 1970. Este artículo fue vuelto a sancionar con el mismo alcance y contenido en el Decreto-Ley Nº 14.219.

La primera ley a que hice referencia establecía: "El Estado garantiza por el término de quince años el régimen de libre contratación en el arriendo de viviendas para las nuevas construcciones cuyo trámite de autorización ante las Intendencias municipales se iniciare a partir de la fecha de esta ley y antes del 31 de diciembre de 1970". Por sucesivas disposiciones se fueron modificando los términos hasta llegar al Decreto-Ley Nº 14.219 que fue más contundente porque agrego lo siguiente: "El Estado garantiza, por el término de 20 años, a contar de la vigencia de la presente ley, bajo responsabilidad de daños y perjuicios, el régimen de libre contratación". Se refiere al régimen de libre contratación establecido para aquellas nuevas viviendas que se construyeran con destino a casa habitación a partir de la sanción de la ley que mencioné en primer término, que fuera sancionada por el Parlamento constitucional —desde luego que no existe otro tipo de Parlamento— el 2 de junio de 1968.

Todo esto apuntaba, naturalmente, a fomentar la industria de la construcción, hecho que ha sido motivo reiterado de planteamientos por parte de todos los sectores de la actividad nacional, sobre todo de los trabajadores. Ahora, ¿en qué queda todo esto? Esta gente que construyó para arrendar —pese a que el señor senador Batalla no cree que existan personas que hayan construido para tal fin— se amparó en esta ley pensando en el alcance de sus disposiciones. A esas personas que invirtieron en este país, que dieron trabajo, que pagaron impuestos y realizaron aportes para los seguros sociales, ¿les vamos a decir ahora que se equivocaron o que fueron tontos porque realizaron inversiones basándose en disposiciones que no eran en serio?

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Simplemente deseaba aclarar al señor senador Singer que la preocupación tan legítima que ha expresado está prevista expresamente en el artículo 13 del proyecto. Justamente, allí se hace referencia a las normas que él acaba de citar y que, por lo tanto, protege a quienes han contratado bajo el régimen de libre contratación previsto por la Ley de 1968 y por el Decreto-Ley Nº 14.219.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — Confieso que no había advertido este alcance del artículo 13.

Señor Presidente: lo expresado me lleva a decir que este tipo de legislación no le sirve al país.

Me pregunto si con este tipo de leyes estamos dejando de lado que lo se ha explicitado con tanta claridad y elocuencia acerca de la situación de los inquilinos de condiciones modestas que enfrentan la aplicación del régimen de la Unidad Reajustable para los alquileres, así como la de aquellos cuyos ingresos no les permiten seguir pagando el alquiler o que se encuentran desocupados. Desde luego que no. Y entonces, ¿por qué no se buscó otro tipo de soluciones? A pesar de que se trata de una ley de emergencia, ¿por qué se ha insistido en que ésta era la forma de resolver el problema de los inquilinos de condición modesta y de aquellos que se ven imposibilitados de hacer frente a los aumentos determinados por el régimen establecido en el Decreto-Ley Nº 14.219? ¿Por qué no se estableció un fondo para subsidiar a esos inquilinos, alimentado por un impuesto de carácter general a los sectores más pudientes de la sociedad? ¿Pudo o no pudo haberse hecho esto? Pienso que sí y que en ello no tienen nada que ver las Inten-

dencias ni el Poder Ejecutivo sino el Estado, como decía el señor senador Ortiz. No debemos olvidar que del Estado también formamos parte fundamental nosotros, el Parlamento.

Pienso que se podría haber apelado a la creación de un impuesto de carácter general aplicado a los sectores de mayores ingresos de la sociedad, sin dejar de lado a aquellos que cité a vía de ejemplo porque habían invertido en propiedades costosísimas que tenían arrendadas a altos precios y que ahora no se verán alcanzados por las disposiciones de este proyecto. Creo que eso es lo que pudo y debió hacerse. Estimo que aquellos que hicieron el esfuerzo de buscar la mejor solución posible para este tipo de leyes debieron haberse salido del marco cerrado, estrecho y agobiante establecido para abordar una fórmula sustitutiva con base en la creación de un impuesto de carácter general a los sectores más pudientes de la sociedad. Con eso se crearía un fondo que podría estar destinado a subsidiar a los inquilinos de condiciones más modestas.

Como actitud de protesta ante lo que se plantea como un temor a la reincidencia en la sanción de este proyecto de ley de emergencia, señaló que no voy a votarlo.

Pienso que aún en las conversaciones en la Concertación Nacional Programática debió abordarse otro tipo de fórmulas y no repetir éstas, que plantean obstáculos insalvables que, pese a los bien inspirados esfuerzos de todos los miembros de la Comisión que han trabajado con tanta dedicación y ahinco, no resuelven en forma correcta el problema de los inquilinos de condición modesta y, además, perjudican a un numeroso núcleo de personas —también de condición modesta— que han logrado invertir en una vivienda destinada a arriendo, con alquileres que oscilan entre N$ 3.000 y N$ 7.000, cosa que muchas veces ayuda a redondear un presupuesto.

Sobre este punto señalo que llegó a mi mesa de trabajo un dato que pienso puede ser representativo.

Una importante inmobiliaria, como sin duda lo es ACSA, confeccionó una estadística sobre los arrendamientos efectivamente contratados, con alquileres promedios, desde 1981 hasta diciembre de 1984. De esta información surge que en agosto de 1981 el alquiler promedio era de N$ 3.440; en agosto de 1982, N$ 3.552; en agosto de 1983, N$ 3.535; en agosto de 1984, N$ 3.760 y en diciembre de 1984 N$ 4.200, último dato que yo poseo.

Digo que para un propietario que está obteniendo ingresos de esta naturaleza, si adecuamos esa cifra de N$ 4.200 al aumento de las Unidades Reajustables para alquileres, no es una renta como para que pueda considerarse que ahí está el sector pudiente de la sociedad, al que tenemos que aplicarle una tremenda carga impositiva para subsidiar a los sctores de inquilinos que están —de ello somos plenamente conscientes— en una difícil situación que es necesario contemplar.

Asimismo, pienso que se pudo y debió abordar otro tipo de fórmula totalmente distinta a ésta que repite las disposiciones que siguen el mismo esquema de viejas leyes de alquileres, vinculando a inquilinos con propietarios.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR SINGER. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — He seguido con atención la exposición del señor senador Singer y deseo saber si he captado el preciso sentido de sus palabras.

El señor senador plantea una solución a través de un impuesto al gran propietario para que financie lo que puede ser la parte —digamos— insoportable del alquiler para el pequeño inquilino, sin establecer ningún mecanismo de rebaja, sino el funcionamiento pleno del Decreto-Ley Nº 14.219. Es decir, una solución teniendo en cuenta las Unidades Reajustables de alquiler y también un gravamen determinado por el Estado como un mecanismo de protección al inquilino. ¿Ese es el sentido de su pensamiento? ¿Es ese su planteo?

SEÑOR SINGER. — No es exactamente así.

SEÑOR BATALLA. — Quería saber si había interpretado bien su pensamiento.

SEÑOR SINGER. — No hice ninguna referencia a la continuidad del funcionamiento del Decreto-Ley Nº 14.219, que considero que tiene muchos aspectos altamente objetables, porque estaríamos entrando, entonces, en una solución de fondo y aquí, lo que estamos considerando en estos momentos es un proyecto de ley de emergencia.

Sin perjuicio de que otros compañeros, con más experiencia y conocimientos que el senador que habla, pudieran encontrar una fórmula más perfecta, manifiesto que, en lugar de considerar estas disposiciones por las cuales aplicamos a un conjunto de propietarios un impuesto que subsidia a sus inquilinos, hubiera sido mejor, más saludable, más racional, más equitativo y justo, establecer un gravamen de carácter general a los sectores más pudientes de la sociedad, independientemente de que tuvieran o no, arrendada una vivienda en tanto o cuantos pesos, a los efectos de crear un fondo de subsidio para atender la situación de aquellos inquilinos que en estos momentos es prácticamente insostenible. Me limito a eso, nada más, sin entrar en consideraciones con respecto al Decreto-Ley Nº 14.219, que no es el tema que está en discusión, al cual no me he referido y ni siquiera ha sido motivo de estudio y análisis en mi exposición y que, por lo tanto, no tiene nada que ver con el asunto que está tratando el Senado.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Quiere decir, entonces, que entendí bien el planteo del señor senador, a excepción de lo referente a la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219 porque, naturalmente, no estaba en juego en estos momentos por cuanto se trata de una ley de emergencia; sin embargo, el pensamiento que yo había señalado es el que está contenido en la exposición del señor senador. Me complazco de haber entendido bien.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Es así, señor senador. Por eso puse un ejemplo. Puede ser que en materia de impuestos se pueden encontrar fórmulas más perfectas y mejores. Estamos dispuestos a contribuir con nuestro esfuerzo y capacidad de análisis para encontrarlas.

Al referirme a la creación de un fondo de subsidio para aquellos inquilinos que realmente lo necesitaran, lo que puse de manifiesto fue que esa era una solución mucho más racional, más justa y equitativa que ésta que se ha encontrado por este proyecto que estamos considerando.

Finalmente, señor Presidente, a título de protesta y con el reconocimiento que hice al esfuerzo realizado por la Comisión tratando de mejorar la iniciativa que partió de la Cámara de Representantes, adelanto mi voto negativo a este proyecto de ley.

SEÑOR MEDEROS. Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — Señor Presidente: voy a ser muy breve, puesto que ya he intervenido en forma esporádica en la discusión debido a que algunos distinguidos colegas me han concedido varias interrupciones.

Este proyecto de ley que estamos considerando me ha permitido abordar todo ese universo de miseria y de horror en que vive gran parte de la ciudadanía y de la familia uruguaya, no solamente en Montevideo sino en los pueblos del interior, especialmente en aquellos donde las fuentes de trabajo están cerradas y existen dudas de que se vuelvan a abrir.

Algunos colegas han expresado que introducir el tema de la marginalidad al considerar una ley de arrendamientos urbanos estaba de más. Eso prueba un concepto que he expuesto hace unos instantes, o sea, la indiferencia, el olvido, el hecho de cerrar los ojos frente a lo que significa un universo humano de horror y miseria, donde no solamente falta el techo, sino también el alimento, el abrigo, la educación y la protección a la salud. Todos sabemos que los problemas de la salud y de la educación hasta hoy no han sido abordados en el país. Los hospitales adonde, supuestamente, tienen que ir los niños, mujeres y ancianos menesterosos de esos cantegriles son, como lo ha dicho varias veces el doctor Tálice, verdaderos morideros, pues se va allí a morir y no a sanar.

Entonces, no puedo admitir que un colega me diga que esta es una ley que simplemente trata de relacionar el problema inquilino-propietario. Hay una humanidad que ha perdido ese derecho. Mucha gente tuvo una casa alquilada y por ganar dos o tres mil pesos no pudo permanecer en la misma por haber sido desalojada. La ley que tanto se menciona, la Nº 14.219, que es una creación del régimen de facto, estableció la libertad de contratación, como si estuviéramos en el mejor de los mundos sociales y económicos y dividió a los inquilinos en dos categorías, los de antes de 1974 y los posteriores a ese año.

No puedo dejar de expresar mi solidaridad hacia esa humanidad desvalida e ignorada por la sociedad y por el Estado, hasta ahora.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite, señor senador?

SEÑOR MEDEROS. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Sin perjuicio de considerar que estamos fuera de tema, me complazco en reconocer la sensibilidad social que ha sido una característica permanente de la actuación política y parlamentaria del señor senador Mederos. Seguramente a ello responde su inquietud y el planteamiento que está formulando. Lo que no puedo aceptar es que frente al drama que está planteando, manifieste que hay una insensibilidad, porque no la hay. El propio señor senador votó hace pocos días en la Rendición de Cuentas un proyecto del Poder Ejecutivo, por el cual se asignaban recursos, precisamente, para el fondo de emergencia, con el cual se están atendiendo situaciones de emergencia de los sectores marginados de la sociedad. Aquí y en todo el país. Es una solución de emergencia para ir ayudando a resolver los problemas existentes.

Le puedo informar al señor senador que el Banco Hipotecario está instrumentando un plan de corto plazo para construir viviendas para los habitantes de los cantegriles. En el correr de este año se van a construir muchas viviendas con ese sentido.

En términos generales, debo expresarle que la misma sensibilidad que tiene él, la tenemos nosotros y el Gobierno que está preocupado y trabajando seria y concienzudamente para abordar ese tipo de problemas a que el señor senador hacía referencia.

Muchas gracias por la interrupción, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Mederos.

SEÑOR MEDEROS. — Lo que es real es lo que abona la historia, señor Presidente, desde muchos años hasta el momento actual. El problema de la marginalidad ni siquiera pertenece al período de facto, es de antes, pero que se acrecentó por la miseria en que cayeron todos los sectores y estamentos de este país. Ojalá se trasunte en realidad lo que manifiesta el señor senador Singer y podamos, Gobierno y Parlamento, lograr los medios económicos indispensables para que toda familia uruguaya tenga acceso a un techo. Ese es un deseo que lo expreso de corazón, señor Presidente. Pero, en la actualidad, la situación de los marginados es como yo la describo. No lo digo sin prueba, ya que Canal 10 hizo una serie de exposiciones televisivas mostrando el horror de la marginalidad. Además, los que vivimos en el centro lo podemos ver todas las noches. Hay millares de uruguayos que no tienen acceso ni a los alimentos porque deben hurgar en los tachos de basura. Eso es algo que debe avergonzarnos a todos. Si esto continúa así será el fracaso del sistema, no solamente del sistema capitalista en lo económico, sino del sistema democrático que, al legislar debe nivelar ciertas situaciones y corregir las grandes injusticias, para que el Uruguay del futuro siga transitando por el camino jurídico que las leyes fueron creando, para que el Estado democrático liberal fuera capaz de corregir los grandes males que afectan a nuestra sociedad.

Esto es reiterativo de lo que ya dije en dos o tres interrupciones que los señores senadores me han concedido.

Debo decir que este proyecto que ha elaborado la Comisión del Senado no me gusta, ni creo en él, así como tampoco pienso que cumpla una función de emergencia, sobre todo, por tres o cuatro meses. Pienso que es engabar al pueblo uruguayo el decir que en febrero se va a aprobar una ley fundamental que va a resolver todos los problemas. No me atrevo a afirmar esto porque sé que no va a ser cierto. Me autoriza a pensar así la experiencia obtenida en varios períodos legislativos. Esta no va a ser una ley de emergencia; si sale aprobada, tendrá que ser prorrogada, una, dos, tres o vaya a saber cuántas veces, porque es la norma que ha subsistido en nuestra situación parlamentaria.

Este proyecto, según los miembros informantes, mejoró desde el punto de vista de la jurisprudencia, ya que el que votó la Cámara de Representantes era menos perfecto. Tal vez, la doctrina y la cátedra están más vigentes en este proyecto. Se le ha introducido modificaciones, algunas las comparto y otras no. Estoy de acuerdo por ejemplo, con la modificación referida a los topes y la anulación de las franjas. Coincido con el señor senador Batal'a en que es más adecuado y fácil de interpretar y aplicar. No me parece adecuado el literal c) del artículo 4º, que es contraproducente y hay que sacarlo. Yo votaré en contra, por lo menos, este literal. También pienso que es un error haber excluido de la ley todo el capítulo referido a las pensiones y subpensiones.

Pudo haberse perfeccionado por parte de los juristas y mantenido en la ley, porque ahora va a quedar al margen. No hubiera importado demasiado que viniera con imperfecciones; lo importante hubiera sido no excluirlo de la ley.

Por lo expuesto, voy a votar el proyecto en general y, en la discusión particular votaré sólo aquello que se modifique.

9) APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL. Facilidades de pago. Rectificación de trámite.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra para una cuestión de orden.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Como miembro de la Comisión de Hacienda debo hacer una aclaración.

Me he enterado de que un proyecto venido del Poder Ejecutivo sobre facilidades para el pago de aportes a la Seguridad Social ha sido dirigido a la Comisión de Asuntos Laborales. Entiendo que el trámite correcto es enviarlo a la Comisión de Hacienda. Como se trata de un tema muy importante, pediría que se lo redirigiera a dicha Comisión, que creo es la que entiende en el asunto. Hago moción en ese sentido.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa comparte el criterio del señor senador.

Se trata de una moción de orden que no admite discusión. Por lo tanto, debe ser sometida a votación de inmediato.

(Se vota:)

—18 en 20. **Afirmativa.**

10) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: hemos escuchado las opiniones favorables y discrepantes con respecto a este proyecto de ley, que ha nacido con una especie de partida de defunción en cuanto a su viabilidad una vez que se envíe a la Cámara de Representantes. Por lo tanto, resulta estéril toda discusión, si tenemos en cuenta el criterio general existente —no digo unánime— respecto a este tema.

Naturalmente, esta ley de emergencia debe contemplar situaciones urgentes que existen en el país en circunstancias por todos conocidas. Esperemos que el señor senador Mederos se equivoque en cuanto a que esta ley de emergencia —como tantas otras— tenga más duración que las de carácter permanente. Tratemos de que ello no suceda, estudiando una ley de fondo que, seguramente, va a seguir la suerte de aquellas que estudiábamos en la Facultad hace casi 30 años.

Naturalmente, debemos temer a las leyes de emergencia porque, en este país, son las que duran más y todo aquello que es de emergencia, no se estudia con la profundidad debida. Pero pienso que no debemos perder tiempo —con el respeto debido a todos los señores senadores— en algo que reconocemos de antemano que no va a ser admitido o aprobado por la Cámara de Representantes. Entiendo que debemos contraernos a la aprobación en general de este proyecto, para poder pasar luego a la discusión particular del mismo.

Anticipo que comparto el criterio sustentado por el señor senador Batalla en cuanto a la introducción de un artículo en la discusión particular, relativo a la posibilidad de rescisión unilateral por parte del inquilino en algunas situaciones, especialmente cuando cuenta con la adjudicación de una vivienda por parte del Banco.

En esas circunstancias, estaría afrontando dos erogaciones a las que, muchas veces, sus posibilidades económica no les permite dar satisfacción y, precisamente por eso, acude al Banco Hipotecario.

Debo manifestar también que comparto el criterio expresado anteriormente en cuanto al peligro permanente, al riesgo cierto y efectivo que corren los fiadores solidarios en materia de garantía de alquileres, y, sobre todo, en materia de fianzas. Aquél que figura como fiador resulta casi siempre con un perjuicio económico muy elevado, gravoso y permanente, diríamos, mientras no ocurre la rescisión del contrato.

No quiero contradecirme. Por lo tanto, si considero que este proyecto nace prácticamente con una sentencia de muerte porque no va a ser admitido por la Cámara de Representantes, pienso —salvo mejor opinión de alguno de los colegas— que deberíamos aprobarlo en general y pasar rápidamente a la discusión particular, a los efectos de que se pueda dar satisfacción a todos aquellos que están esperando una solución a este problema que resulta ya de larga data.

Entiendo —y respeto la opinión de todos aquellos que puedan discrepar conmigo— que lo que se impone en este momento es dar tranquilidad a la gente, que no sabe qué es lo que va a ocurrir con el alquiler que ha abonado desde el mes de marzo; ignora si a ese alquiler se le va a aplicar un índice de actualización sumamente elevado, como no se había conocido en el pasado o si va a tener la suerte de que se lo disminuya al 25 % de sus ingresos. Hago esta exhortación en el entendido de que el espíritu constructivo del Cuerpo no podrá dejar de compartir el criterio respetuoso con que lo planteo.

SEÑOR SENATORE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SENATORE. — Señor Presidente: no pensaba intervenir en este debate, porque ya había expresado claramente su opinión nuestro compañero de bancada el señor senador Batalla a la cual, naturalmente, nos afiliamos. Por lo tanto, trataré que mi intervención sea lo menos extensa posible porque no quisiera desatender el pedido del señor senador Rondán en cuanto a pasar lo más rápidamente posible a la discusión particular. Pienso que debemos votar esta ley para resolver un problema que angustia a un inmenso sector de nuestra sociedad, que si no ha pasado a vivir a un cantegril, debe dejar de alimentarse para pagar el alquiler.

Pero no podía dejar pasar en silencio expresiones que refieren al olvido en que incurriríamos quienes estamos considerando este proyecto; de situaciones aún más trágicas, como la de quienes no tienen techo ni comida y mueren de frío en las calles de nuestro país, reiteradamente afirmadas por el distinguido amigo senador Carminillo Mederos. Durante toda la discusión no hemos dejado de pensar en esa sociedad justa y solidaria que soñamos desde nuestra juventud y que la incorporamos a nuestro ser como una meta posible de hacerla cristalizar apoyando la corriente política que bregaba por la justicia social e iba acortando las distancias entre los privilegiados y los desposeídos. Fiel al mismo ideal, es indudable que en discusiones como la de esta noche, no podía olvidar a los que están más allá de los arrendatarios en graves dificultades, pues se hallan, simplemente, en la miseria total. Lo que no se resuelve con leyes de alquileres. Buscando ese cambio estructural paso a militar en esa nueva fuerza pujante que es el Frente Amplio integrando una agrupación que lleva el nombre de Zelmar Michelini —mártir de la democracia— que tiene como meta la construcción de una sociedad socialista y que afirma que la propiedad debe ser un bien social. En varias ocasiones tuve oportunidad de escuchar, a través de los parlantes ubicados en los distintos lugares en que nos instalábamos los funcionarios administrativos discusiones como ésta sobre Ley de Alquileres y puedo decir que si se leyeran las manifestaciones hechas anteriormente en el Parlamento se verían reproducidas las que se realizaron en la sesión de hoy. Y, ¿cuál es el centro de este problema? Que unos entienden que la propiedad privada es un derecho intocable y otros entienden que deben establecerse limitaciones. Aquí vuelven a la mente las ideas

de don José Batlle y Ordóñez, de don Domingo Arena y de don Julio César Grauert en cuanto al carácter social de la propiedad. Si hubiera ocurrido el cambio de estructuras que anhelamos, seguramente no estaríamos discutiendo hoy sobre inquilinos y propietarios ricos o modestos.

Sin perjuicio de reconocer que en la sociedad actual es necesaria esta ley, no quería dejar pasar por alto alguna de las expresiones del señor senador Mederos.

Dado que cuando se hablaba de propietarios, de arrendatarios y de derecho de propiedad, yo pensaba en esa pobre anciana que murio de frío y de hambre en el umbral de una puerta cerrada de la calle Canelones. Y, a la vez, reflexionaba que no es con leyes de alquileres o de viviendas que se pondrá fin a las injusticias de la sociedad capitalista que se resquebraja. Llegará el momento en que nuestro pueblo apoye decididamente el cambio estructural necesario para implantar la sociedad libre, justa, solidaria y participativa que está en el futuro ineluctable del hombre.

Con lo expresado no estoy haciendo demagogia, señor Presidente, sino simplemente digo lo que siempre he pensado cada vez que comienza a hacerse pública la posibilidad de una ley de arrendamiento. No es difícil suponer que a raíz de ella se efectuará una discusión similar a la de esta noche. Este debate se produce porque, evidentemente, aún existe un tabú que es el de la propiedad privada. Este tabú caerá algún día, como sucedió con tantos otros en la historia de la humanidad. Así desapareció un vasto imperio que sólo reconociera la calidad de ciudadanos a los romanos; también el del Derecho de Pernada, o el de la propiedad de los siervos o de los hombres que eran vendidos como mercaderías para transformarlos en esclavos; o el del absolutismo del Rey con poderes de origen divino que barrió la Revolución Francesa. No obstante aún restan algunos tabúes que también terminarán por caer; entre ellos el de la propiedad privada.

A pesar de estar en la etapa de la vida que permite contabilizar las experiencias cumplidas, los sueños quebrados y los deseos no logrados, mantengo la esperanza de que en este Uruguay de finales de siglo pueda hacerse la luz que dé solución a los problemas de esa gente que come desperdicios, muere de hambre y no tiene casa.

No hay ningún plan de viviendas que pueda dar solución a este problema. Esto ya lo dijo el señor senador Batalla, con el que estoy absolutamente de acuerdo. Reitero que no hay ningún plan de viviendas ni ninguna ley de arrendamientos que pueda solucionar los problemas arrendador-arrendatario con carácter permanente. Un ejemplo de ello es que, de acuerdo a lo que hemos visto a lo largo de esta discusión, el Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, fue modificado el 14 del mismo mes y vuelto a modificar el 10 de setiembre del mismo año. Ello es demostrativo de que al problema existente entre propietario e inquilino no se le ha podido encontrar una solución justa, es decir, que logre el acuerdo de ambas partes.

Con respecto a lo que manifestaba el señor senador Cersósimo, en cuanto a que si ni una ni otra parte aceptan lo propuesto ello revela la justicia de la ley, debo decir que no lo acepto. Entendemos, sin la menor duda, que en la noche de hoy debemos aprobar un proyecto de ley con intención de resolver de la mejor manera posible, la situación de angustia que vive gran parte de la población, que es consecuencia directa de la estructura injusta de la sociedad en que vivimos.

Los que hemos recorrido una buena parte del camino y que queremos a nuestro Uruguay, al que le hemos dedicado nuestro mejor esfuerzo, no quisiéramos volver a ver incluida en una Rendición de Cuentas o en un Presupuesto una partida como la aprobada en el último que sancionara este Cuerpo de N$ 1.900:000.000 y destinada a alimentar a compatriotas que no pueden comer. Confieso que experimento una extraña sensación ante esta verdad; nos hace visualizar hasta dónde llegó el "proceso llamado de reconstrucción" en términos de destrucción del país. No trepidó en acentuar las características inhumanas de una organización injusta que queremos cambiar por otra que tenga al hombre como el objetivo único y fundamental de la estructura social que le permitirá su pleno desarrollo y el goce igualitario de los bienes sociales, eliminando para siempre la figura del explotador enriquecido a consecuencia del robo del esfuerzo ajeno. Desde esta óptica, convencido de que es posible esa sociedad que intentamos construir, no podemos concebir al Estado como una sociedad de beneficiencia paliando el hambre de uruguayos que llegaron a tal estado de indigencia a consecuencia de los defectos de la propia estructura de la sociedad en que vivimos.

Al referirme a este punto, viene a mi memoria una anécdota. El año pasado, estando en Francia, me encontré con un amigo uruguayo de los tantos que, por el delito de pensar distinto a los dictadores, están esparcidos por todo el mundo. Entre otras cosas me dijo: "No puedo hacer entender a la gente del país en que ahora estoy radicado, el problema que puedan tener 2:500.000 uruguayos en materia de vivienda, que algunos pueden ser desalojados por no poder pagar el alquiler y que tengan que trasladarse con sus hijos a vivir en cantegriles conformados por un conjunto de chozas (para darles algún nombre) construidas con latas o chapas viejas, arpillera y cualquier otro material de deshecso, en espacios llera y cualquier otro material de deshecho, en espacios No pueden creer que no tengamos resuelto el problema de la vivienda, de la ocupación y, consecuentemente, el de la alimentación y el de la atención de la salud".

Por todo esto, señor Presidente, no podía dejar pasar en silencio las apreciaciones del señor senador Carminillo Mederos. Como representante del Frente Amplio tengo la necesidad de señalar que nuestra coalición política quiere construir un nuevo Uruguay, estructurando, conforme a la esencia íntima de nuestra propia idiosincracia, una sociedad socialista, justa y libre, participativa y solidaria. Nada de esto se olvida, señor Presidente, cuando se discute una ley de alquileres que trata de resolver angustiosos problemas coyunturales y que llegará el día en que perderán su razón de ser.

Hablando del futuro, mi recuerdo retrocede hasta un día como el de hoy, en 1968, hace diez y siete años, en que a la misma hora en que estoy hablando ante este Cuerpo me encontraba entre una inmensa multitud que cantaba el himno nacional frente al Cementerio del Buceo, despidiendo a un joven que también soñaba y luchaba por ese mundo mejor y ofrendó a su sueño su propia vida. Por esos insondables designios del destino el símbolo de su sacrificio vivirá eternamente en su propio nombre; se llamaba Líber Arce.

Nada más, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa advierte que ha llegado el término de la sesión ordinaria.

11) PRORROGA DEL TERMINO DE LA SESION Y CUARTO INTERMEDIO.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: algunos señores senadores hemos conversado y consideramos que deberíamos prorrogar la hora de la sesión hasta que se vote el proyecto de ley en general. Seguidamente, pasaríamos a un cuarto intermedio hasta mañana a las 18 horas a efectos de continuar con la discusión particular del articulado.

Entendimos que en virtud del número claudicante de señores senadores que hay en este momento en Sala, luego de algunas horas de sesión era deseable acordar este tipo de solución.

En ese sentido, formulo moción concreta para que se prorrogue la hora de la sesión ordinaria hasta que se vote el proyecto en general y luego pasemos a cuarto intermedio para el día de mañana a las 18 horas, manteniendo el mismo orden del día de la sesión de hoy.

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR BATALLA. — Estoy formulando una moción de orden, señor senador, pero inmediatamente le cederé el uso de la palabra para que haga las aclaraciones pertinentes.

He sugerido que la sesión se realice a la hora 18 en virtud de que mañana se reúne la Comisión Investigadora sobre la Compra de Centrales Telefónicas Digitales efectuado por ANTEL y en la oportunidad se ha invitado a los señores miembros del Directorio de dicho Ente para que asistan a su seno, por lo que es posible que esta sesión se prolongue por espacio de dos o tres horas.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: quiero señalar que había pedido el uso de la palabra como miembro informante de la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa debe reiterar que ha terminado la hora de la sesión ordinaria y debemos votar su prórroga, si así el Cuerpo lo desea.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Deseo aclarar que cuando presenté mi moción, de ninguna manera pretendí cercenar el derecho que tiene el señor miembro informante a hacer uso de la palabra, sino que simplemente solicité que se continuara la consideración del proyecto hasta votarse en general y luego pasar a un cuarto intermedio hasta el día de mañana.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción presentada por el señor senador Batalla en el sentido de prorrogar la hora de la sesión hasta que se concluya la discusión general con su correspondiente votación y luego pasar a un cuarto intermedio hasta el día de mañana a la hora 18.

(Se vota:)

—21 en 22. **Afirmativa**

12) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el miembro informante, señor senador Aguirre.

SEÑOR AGUIRRE. — Comprendo que a esta altura del debate estemos un poco fatigados y con el deseo de votar rápidamente en general este proyecto de ley, y continuar consecuentemente, mañana con la discusión particular. Pero lo cierto es que en el curso del debate se han vertido muchas opiniones que no refieren a la consideración general del proyecto, sino a aspectos particulares; se han hecho críticas de diversas disposiciones.

Además aquí se han realizado algunas consideraciones que no podemos dejar de contestar, porque daría la impresión de que el miembro informante —en este caso, la Comisión— ha trabajado sobre este proyecto con una óptica o partiendo de una premisa que no aparece en el texto del informe de la Comisión, ni ha sido sostenida por él, ni resulta del análisis de sus miembros informantes. Por ello, quiero referirme, entre otras cosas y en forma muy breve, a lo siguiente.

El señor senador Rondán ha manifestado que lo que corresponde aquí es votar rápidamente; que este proyecto tiene extendida la partida de defunción; que ya se sabe que en la Cámara de Representantes este proyecto no va a ser aceptado. Ante esta afirmación me resisto terminantemente a aceptarla y, sobre todo, a que nadie le conteste. Con ese criterio, estaría de más la existencia de dos Cámaras, una de ellas con carácter de revisora. Cada vez que el Senado remita un proyecto a la Cámara de Representantes, ésta tendría que votarlo, por que si lo rechazara ya sabría, a su vez, que el Senado no aceptaría las enmiendas. Lo mismo ocurriría si la Cámara de Representantes nos remite un proyecto; si lo enmendamos, estaríamos sabiendo de antemano que dicha Cámara no va a aceptar nuestras modificaciones. Pienso que esto no debe ser así; la Cámara tiene el deber de actuar con responsabilidad y abocarse al estudio de estas enmiendas y llegar a establecer una conclusión acerca de si éstas tienen o no fundamento.

No creo posible que se pueda sostener, con la relación que existe entre los dos Cuerpos y la vinculación de los legisladores de todos los partidos, a nivel de sus respectivos partidos, que tengamos que aceptar de antemano que nuestro proyecto vaya a ser rechazado.

Por mi parte, lo que rechazo es esta afirmación y aspiro a que, si hemos trabajado seriamente, la Cámara de Representantes estudie las enmiendas que introdujimos; si las rechaza, que lo haga con el mismo fundamento serio con que el Senado ha modificado su proyecto.

En segundo lugar, he oído decir que parece partirse de la premisa de que ésta es la última ley y que en el futuro no va a haber otra. Esto no es cierto, porque la historia de los proyectos de leyes de arrendamientos, determina la conclusión de que siempre viene una nueva ley.

La Comisión que presenta este proyecto de ley, en ningún momento dijo o supuso tal cosa. Por supuesto que ésta no es la última ley. ¿De dónde se ha sacado que ésta va a ser la última o que alguien lo pretenda?. Nadie lo ha dicho. En consecuencia, no creo que, como crítica a este proyecto, se puede hacer esa referencia de carácter general, porque nadie ha partido de la premisa ilusoria de que con esta ley se vayan a solucionar los problemas ocasionados por los arrendamientos, de una vez y para siempre. Todos sabemos que no es así y que en el futuro van a haber nuevas leyes.

De la misma manera sostengo, señor Presidente, que no es cierto que nos hayamos comprometido a votar en el año próximo una ley de fondo, como si esto fuera...

(Murmullos).

Perdón, señor Presidente, pero quizás lo que estoy expresando no sea nada interesante, pero...

SEÑOR PRESIDENTE. — Es interesante, señor senador. Lo que ocurre es que parece que hubiera dos o tres senados funcionando simultáneamente, en lugar de uno solo.

Llamo la atención a los señores senadores que están conversando, y de pie, a fin de que el señor miembro informante pueda continuar con su exposición.

SEÑOR AGUIRRE. — Continúo, señor Presidente, expresando que se dice, como si fuera una crítica a este proyecto, que en este momento se está tratando una te-

mática de emergencia, y que en el transcurso del próximo año debemos abocarnos al estudio de una ley de fondo.

La Comisión que estudió y estructuró este proyecto no ha dicho ni se ha comprometido a que el año próximo vaya a sancionarse una ley de fondo sobre este problema. Las circunstancias que se viven en el país determinarán si es menester abocarse a dictar una ley de fondo o una nueva ley de emergencia en materia de arrendamientos, o a dejar todo de acuerdo a como quedará después de sancionarse esta ley.

Nosotros, como Comisión de Constitución y Legislación, no hemos asumido ningún compromiso y, por lo lo tanto, no se puede hacer una crítica a este proyecto partiendo de esa premisa. A lo único que atiende este proyecto es a solucionar un problema de coyuntura, problema que es real y que determinó a la Cámara de Representantes a tomar la iniciativa y aprobar un proyecto de ley en esta materia.

Nadie tiene "la bola de cristal" como para decir qué es lo que va a pasar el año próximo. En consecuencia, está completamente fuera de lugar hacer ese tipo de reflexiones, como si en ellas se pudiera fundamentar una crítica a este proyecto.

He oído decir, también —como si con esto se realizara una crítica al proyecto de ley— algo que, si fuera real y verdadero, se trataría de un elogio al proyecto Se ha dicho que podía ser mejor el proyecto venido de la Cámara de Representantes, que se modificó para atender soluciones de la doctrina y de la jurisprudencia, es decir, soluciones de mejor técnica jurídica. De esta manera, —se dijo o se sugirió— se modificaron normas o disposiciones que venían en el otro proyecto que, desde el punto de vista de la justicia de las soluciones, podían ser mejores.

Esto no es así, en cuanto a que estas disposiciones modificadas, lo único que tienen con respecto a las anteriores, es una diferencia de técnica jurídica. Para nosotros, y para la Comisión, estas disposiciones son fundamentalmente más justas, y si además son mejores desde el punto de vista de la técnica jurídica, bienvenido ello sea para todos. Realmente me sorprende un poco que en el Parlamento, que es la Casa de las Leyes, el lugar donde venimos a legislar, se hable de cierto sentido —no digo que con falta de respeto— como de una cuestión menor, sobre el hecho de si las leyes son mejores o peores del punto de vista de la técnica jurídica.

Los que aplican e interpretan las leyes son juristas, pero parece que los que las hacen no tienen que serlo. Nunca he tenido conocimiento de que un cirujano en lugar de operar con un instrumental esterilizado, opere con una tijera herrumbrada. Tenemos el deber irrenunciable de elaborar las leyes con los menores errores posibles del punto de vista de la técnica jurídica. Debemos trabajar con el mayor acierto posible, porque si nos equivocamos en el empleo de los instrumentos jurídicos, ello va a traer, después, infinidad de problemas y podemos lesionar, así infinidad de derechos de todas las partes; en este caso particular, el de los inquilinos y el de los propietarios, es decir el de todos. Si la ley está mal hecha, va a traer como consecuencia que haya innumerables litigios y situaciones confusas.

Vamos a decir, de una vez por todas, que si una ley o proyecto de ley se modifica del punto de vista jurídico para mejorarlo, esto no puede ser señalado como un defecto sino como un gran acierto y una demostración de responsabilidad de quienes legislamos, porque para eso estamos aquí. Tenemos que saber derecho y plasmarlo bien en las disposiciones que más tarde vamos a transformar en leyes y que van a regular la vida de toda la sociedad.

Además, se ha manifestado que esto no soluciona la emergencia y que dentro de cuatro meses estaremos en una situación igual. No es así ya que entiendo que esto no sólo soluciona la emergencia, sino que, de ninguna manera dentro de poco tiempo estaremos en una situación semejante. Ello es así, porque si un inquilino tiene una importante rebaja del alquiler, con arreglo a las disposiciones de la ley, aunque no se sancione una nueva ley en el próximo año, el nuevo reajuste se hará sobre un alquiler ya rebajado. Por lo tanto, si esta ley es de emergencia, igual tendrá influencia para el futuro, porque la rebaja de los alquileres de acuerdo al mecanismo del Decreto-Ley Nº 14.219, significa que todos los reajustes futuros, es decir, todos los alquileres que van a pagar los inquilinos durante la vigencia de su contrato, van a ser de inferior monto a los que regirían de no sancionarse esta ley, que pretendidamente se dice que es de emergencia. A mi juicio no es así, porque toda ley es permanente, mientras no sea derogada por otra.

Por último, deseo expresar que he oído críticas acerca del literal c) del artículo 4º, que ampara a los pequeños propietarios, por razones completamente antagónicas. Es decir, el señor senador Singer —que adelanta su voto contrario a todo el proyecto— ha basado su crítica, justamente, en esta disposición. Para él, este artículo no ampara suficientemente a los propietarios.

Por otra parte, el señor senador Mederos expresa que va a votar en contra esta disposición porque ampara a los propietarios, y a su criterio, no debe ser así. De esta manera se hace evidente aquello de "palos porque bogas y porque no bogas palos". Es decir, las críticas se realizan desde los dos puntos de vista o desde los dos criterios antagónicos.

Todo esto me hace pensar, señor Presidente —como manifestaba el señor senador Senatore— que el proyecto es bueno porque, justamente, es criticado por aquellos que juzgan esta temática de los arrendamientos desde un punto de vista que no considero equilibrado y que son contradictorios entre sí.

De esta forma se tendrá en cuenta la problemática de los inquilinos, que es acuciante; además, se desea contemplar, desde otro enfoque, únicamente la problemática de los propietarios.

Finalizo, señor Presidente, expresando que la mayoría de las críticas que se le han formulado al proyecto de ley no son justas ni ponderadas. Respeto el criterio de los señores senadores preopinantes, porque por supuesto tienen todo el derecho a realizar las críticas a este proyecto que estimen convenientes. Pero, me parece que se han realizado una serie de afirmaciones, en general, que no responden a los objetivos del proyecto y que ponen en el informe de la Comisión expresiones que en ningún momento han estado en su espíritu.

SEÑOR MEDEROS. — Pido la palabra para contestar una alusión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — Señor Presidente: mi distinguido amigo y compañero, el señor senador Aguirre, ha mencionado las críticas que se realizaron en general a este proyecto de ley.

Quien dijo que este proyecto que elaboró la Comisión está mejor, de acuerdo con la jurisprudencia, fui yo. En este momento, ratifico todo lo que expresé. No formulé eso como una crítica y lamento que el señor senador me haya entendido mal. Hemos hablado con varios hombres de derecho —no solamente con el señor senador Aguirre— y todos coinciden en expresar que el del Senado es más perfecto desde el punto de vista de la jurisprudencia. Lo manifesté, y no formulé críticas a este respecto; no soy tan ignorante, señor Presidente, como para no saber o no darme cuenta cuando un proyecto, desde el punto de vista jurídico, está mejor que otro. No soy abogado, pero los problemas jurídicos siempre me han preocupado. No tuve la suerte de mi compañero de partido, de poder culminar la carrera del Derecho.

Pero me preocupan estos problemas. Soy un estudioso y cuando no entiendo algo trato de llegar a quienes me lo hagan entender, o sea, a los asesores correspondientes; a ellos, los elijo yo.

Señor Presidente: lo que he dicho —y me ratifico— es que más allá de la perfección —de acuerdo con la doctrina y con la cátedra— hay un contenido social y económico emergente de la situación actual, que hace que el legislador capte, además, ese derecho consuetudinario que no tiene nombre ni forma y que es lo que va modificando y perfeccionando la legislación, lo que es obra y labor del Parlamento. Eso es lo que expresé, señor Presidente, cuando mencioné el aspecto de la perfección, o no, desde el punto de vista jurídico. Después realicé otras consideraciones de orden social de las cuales también me ratifico.

Esto lo formulo a los efectos aclaratorios porque no eludo "el bulto" en lo que tiene que ver con lo que hago y digo.

Nada más, señor Presidente.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra para contestar una alusión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Muy brevemente, señor Presidente.

La referencia que hice al literal c) del artículo 4º no constituye la razón de fondo por la que no voy a votar este proyecto; lo cité a título de ejemplo y hasta ahora no tengo claro, pese a las expresiones de los miembros informantes, cuál es el tope por el cual los propietarios pueden excepcionarse. Simplemente me referí a que me parecía que, de acuerdo al cálculo que yo hacía —manifesté claramente las cifras— el tope era bajo y que se estaba amparando a un núcleo de propietarios que consideraba demasiado modesto, mientras que otro sector que también considero modesto, no se encontraba amparado por esta disposición.

Era con ese sentido y alcance que hice referencia a esta disposición y reitero que no es la razón de fondo por la que no voy a votar el proyecto.

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: naturalmente que no tenemos la "bola de cristal", pero no precisa ser un zahorí como para concordar con el que habla sobre la suerte que va a correr el proyecto en la Cámara de Representantes donde, seguramente, va a ser aprobado y al que le vamos a aportar nuestro voto.

Somos muy respetuosos de la opinión ajena y fundamentalmente del esfuerzo de los integrantes de la Comisión de Constitución y Legislación, cuyo trabajo ha sido concienzudo y meditado y, especialmente, el de los señores miembros informantes.

No compartimos, naturalmente, lo que pudiera extraerse como criterio, como colofón de una opinión, porque la Constitución no exige —aunque nosotros lo somos— que para integrar cualquiera de los cuerpos legislativos, se sea abogado. En eso coincidimos con el señor senador Mederos, hombre estudioso de los problemas como el que más.

Lamento precisamente, que este proyecto que ha sido el sacrificio de horas de estudio y de pasión por el tema, que a todos nos preocupa, no tenga la suerte que todos desearíamos que tuviera, y se convirtiese en ley. Ojalá nos equivoquemos; porque si así fuera —los años nos han dado un poco de experiencia, aunque nunca integramos este Cuerpo— habremos de recordar esto en la Asamblea General, cuando se dilucide el problema.

Naturalmente, señor Presidente, he contestado esta alusión porque el que calla, cuando pueda y debe hablar, otorga y no queremos enterrar este proyecto, ni queremos que muera, pero, lamentablemente las circunstancias aparentan darnos la razón.

Desearíamos estar equivocados porque la suerte de decenas de miles de ciudadanos de este país está pendiente de lo que resuelva y apruebe definitivamente este Poder Legislativo, elaborando de una vez por todas esta ley de emergencia de alquileres, que como su propio nombre lo indica tendría, seguramente, un carácter transitorio. Pienso que no pasará mucho tiempo sin que alguna de las partes, propietarios o inquilinos, esté reclamando que se dicte lo que hace cincuenta años se viene reclamando, es decir, una ley de fondo que dé solución a los graves problemas de la propiedad y el inquilino.

Nada más, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en general el proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

(Se vota:)

—20 en 22. **Afirmativa.**

13) PRORROGA DEL TERMINO DE LA SESION Y CUARTO INTERMEDIO.

SEÑOR PRESIDENTE. — De acuerdo con lo resuelto oportunamente por el Cuerpo, se pasa a cuarto intermedio hasta mañana a las 18 horas.

(Así se hace a la hora 21 y 21 minutos, presidiendo el doctor **Tarigo** y estando presentes los señores senadores **Aguirre, Araújo, Batalla, Cardoso, Cersósimo, Cigliuti, Ferreira, Flores Silva, Lacalle Herrera, Martínez Moreno, Mederos, Ortiz, Pozzolo, Ricaldoni, Rodríguez Camuso, Rondán, Senatore, Singer, Traversoni, Zorrilla y Zumarán.**)

Doctor ENRIQUE TARIGO
Presidente

Dn. Mario Farachio
Dn. Félix B. El Helou
Secretarios

Dn. Jorge Peluffo Etchebarne
Director del Cuerpo de Taquígrafos